Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

Capital
SPÉCIAL
IMMOBILIER
Tout ce que la baisse va changer pour vous
Choisir Free Mobile... ou pas
Son bilan économique est-il si nul ?
MADE IN FRANCE
POURQUOI IL N'EST PAS CONDAMNÉ

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Capital pratique Votre argent, vos placements

IMMOBILIER

baisse des prix va

Neuf, ancien, résidences principales, locatives ou secondaires… Le retournement du marché frappe tous les types de biens. Nos conseils pour profiter de la nouvelle donne.

Lille, Levallois-Perret et le XVIIIe arrondissement parisien ont basculé fin 2011. Nice et Toulouse sont en passe de craquer. Et, selon notre enquête, Lyon et le cœur de Paris le feront d'ici l'été prochain. Pas de doute : après l'ultime flambée de l'an passé (7,3% de hausse en moyenne), 2012 s'annonce comme l'année de la baisse des prix de la pierre.

Les rabais signalés à ce jour atteignent 5 à 10%. Mais, vu le blocage actuel des transactions, ce n'est sans doute qu'un début. Et l'arrivée, en mai, d'un nouveau locataire à l'Elysée ne risque pas d'inverser la tendance. A droite (relèvement de 30% des droits à construire, cession de foncier public) comme à gauche (150 000 logements sociaux de plus par an, encadrement des loyers), les réformes envisagées visent toutes à faire durablement fléchir la cote.

Selon certains experts, la cote devrait reculer de 10% l'an jusqu'en 2015

Alors, est-ce le moment de vendre ? Faut-il encore attendre pour acheter ? Ce grand dossier, où figurent les nouveaux prix, ville par ville, et leurs perspectives d'évolution, apporte toutes les réponses. Une certitude : même si certains experts prédisent un recul des prix de 10% l'an jusqu'en 2015, mieux vaudra ne pas trop traîner si vous avez un projet d'achat. Les banques, redoutant un krach, prêtent déjà moins et plus cher. Elles pourraient siffler la fin des soldes plus vite que prévu. Méfiance aussi si vous visez un bien locatif neuf : les aides fiscales du type Scellier perdureront jusqu'à la fin 2012, mais il restera peu de bonnes affaires après l'été. *Julien Bouyssou*

PHOTOS : GETTY, REA, FOTOLIA, DR - INFOGRAPHIE CAPITAL

MONTPELLIER
– 10%
Rabais consenti sur un deux-pièces récent, parti à 215000 euros
PARIS XVIIe
– 6%
Baisse de prix relevée sur un quatre-pièces, cédé à 1,1 million d'euros

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Tout ce que la changer pour vous

MARSEILLE
– 13%
Remise obtenue sur un trois-pièces, vendu 110000 euros
COURBEVOIE
– 7%
Ristourne accordée sur une maison de Bécon, vendue 830000 euros

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Vous voulez acheter que les banques

Les vendeurs lâchent du lest, mais les taux d'intérêt menacent de repartir à la hausse. Les bonnes stratégies à adopter.

Les taux d'emprunt devraient encore grimper avant l'été

Enfin une bonne nouvelle pour les candidats à l'achat ! Alors que le marché immobilier tourne au ralenti depuis janvier, les professionnels anticipent pour 2012 un recul d'au moins 15% des ventes dans l'ancien et de 20% dans le neuf, ce qui ne manquera pas de faire chuter les prix. Le mouvement de baisse est déjà enclenché dans plusieurs grandes villes de province, ainsi que dans les quartiers parisiens populaires.

Emprunter sur vingt-cinq ans ne sera bientôt plus possible

Dans l'ancien, vous êtes déjà en position de force pour négocier le mètre carré de 5 à 10% moins cher qu'il y a un an, voire davantage en cas de travaux. Et dans le neuf, les promoteurs aux abois consentent jusqu'à 10% de remise. Si vous êtes décidé à acheter, mieux vaut toutefois ne pas traîner, car les conditions de crédit risquent fort de se dégrader d'ici l'été. «Fragilisées par la crise, les banques commencent à augmenter leurs marges et deviennent de plus en plus frileuses pour financer les projets», prévient Jérôme Robin, du site de courtage Vousfinancer.com. Résultat : non seulement les taux pourraient se redresser (de 0,25 à 0,5 point), mais emprunter sur des durées de vingt-cinq ans ou plus deviendrait mission impossible…

Pauline Janicot

A moins d'avoir un dossier en béton, s'endetter à moins de 4% n'était déjà plus imaginable depuis six mois. Mais la perte du triple A de la France ne risque pas d'arranger la situation des emprunteurs. Annoncée le 13 janvier dernier, cette dégradation va en effet affaiblir un peu plus les établissements bancaires, qui détiennent eux-mêmes des milliards d'euros de dette de l'Etat français. Les marchés vont donc leur prêter moins facilement de l'argent et à des taux plus élevés. Résultat : une contraction prévisible du crédit en 2012 (évaluée à près de 20% par l'Observatoire crédit logement/CSA) et, même s'il est difficile d'en prédire l'ampleur, une accélération de la hausse des taux du crédit immobilier.

L'hypothèse la plus plausible est une augmentation modérée, mais régulière, qui, d'ici septembre prochain, porterait les taux sur vingt ans de 4,05% aujourd'hui à un niveau situé entre 4,30 et 4,55% (scénarios 1 et 2 de notre tableau). Rien de désastreux quant au pouvoir d'achat immobilier, comme le montrent nos calculs : ce ne sont, au pire, que deux ou trois mètres carrés qui seraient perdus. Le problème, c'est que les banques, devenues ultraprudentes, trieront les clients sur le volet. Une tendance déjà à l'œuvre. «Elles ne financent quasiment plus que les salariés en CDI et disposant d'au moins 20% d'apport personnel», assure Maël Bernier, du courtier Empruntis. Pour réduire le risque, les banquiers raccourciront aussi les durées de remboursement. «S'endetter sur trente ans est déjà ardu dans beaucoup de banques», avertit Ludovic Huzieux, le directeur associé du cabinet Artémis Courtage. Certes, si votre dossier tient la route (pas d'incident de paiement depuis deux à trois ans, 30% maximum de taux d'endettement), vous parviendrez toujours à contracter un prêt en faisant le tour du marché. Mais, pour gagner du temps, mieux vaut faire appel à un

L'impact de la hausse des taux

Pour 1 200 euros de mensualité et 40 000 euros d'apport	Taux d'emprunt actuel (2)	Pouvoir d'achat actuel (3)	Scénario 1 : impact en cas de hausse modérée des taux (1) – Taux d'emprunt	Scénario 1 : impact en cas de hausse modérée des taux (1) – Pouvoir d'achat (3)	Scénario 1 : impact en cas de hausse modérée des taux (1) – Ajustement souhaitable des prix (4)
CAS 1 : crédit sur quinze ans, en province	3,80%	57,9 m²	4,05%	57 m²	– 1,5%
CAS 2 : crédit sur vingt ans, en Ile-de-France	4,05%	39,4 m²	4,30%	38,7 m²	– 1,9%
CAS 3 : crédit sur vingt-cinq ans, à Paris	4,35%	28,7 m²	4,60%	28,1 m²	– 2,3%
CAS 4 : crédit sur trente ans, en province	4,75%	76,2 m²	5,00%	74,2 m²	– 2,6%

(1) Hausse modérée : 0,25 point. Hausse moyenne : 0,5 point. Forte hausse : 1 point. (2) Taux hors assurance carré à Paris, de 5 580 euros en Ile-de-France et de 3 283 euros pour les grandes villes de

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Profitez des soldes avant restreignent le crédit

courtier spécialisé : en tant que grossiste, il négociera à votre place les meilleures conditions de crédit. Leurs honoraires, souvent plafonnés à 1 000 euros, sont même réduits à zéro chez Credixia, Empruntis et Meilleurtaux (sous réserve d'une souscription en ligne pour ce dernier). Un scénario plus noir n'est toutefois pas à exclure. Il suffirait pour cela que la France, incapable d'enrayer la crise, n'inspire plus confiance aux investisseurs ou qu'une faillite de la Grèce accentue la charge des dettes souveraines. Mal en point, certaines banques pourraient alors fermer définitivement le robinet du crédit. Déjà, en janvier dernier, le Crédit agricole et la Société générale, deux établissements à la note dégradée dans la foulée de celle de l'Etat français, ne se battaient plus pour attirer de nouveaux emprunteurs. L'autre conséquence, encore plus dramatique, serait la probable envolée des taux d'intérêt à long terme, sur lesquels sont indexées les offres de crédit à taux fixe. «La hausse pourrait atteindre 1 point avant l'été prochain», estime Philippe Taboret, directeur général adjoint du courtier Cafpi. D'après nos simulations (scénario 3 du tableau), c'est alors jusqu'à l'équivalent d'une pièce entière – 7,5 mètres carrés exactement – que les acquéreurs pourraient perdre.

A moins que les prix de vente ne s'alignent dans le même temps à la baisse (de 5 à 10% selon nos calculs), les emprunteurs les plus fragiles seraient, eux, carrément exclus du crédit. Sauf à s'orienter sur les offres à taux variable, indexées sur les taux d'intérêt à court terme. Ceux-ci, à l'inverse des taux fixes, ne sont pas déterminés par le marché, mais fixés par la Banque centrale européenne, qui les maintient le plus bas possible afin de relancer la machine économique. Ces prêts à taux variables s'affichent actuellement autour de 3,4%. De quoi réduire de 10 à 15% le montant des mensualités par rapport à un crédit classique. Par sécurité, il ne faudra souscrire que des prêts variables dits «capés» à 1 ou 2, c'est-à-dire dont le taux ne pourra pas grimper de plus de 1 ou 2 points au-dessus du taux initial. Pour que l'opération s'avère gagnante, encore faudra-t-il que les taux courts restent bas pendant au moins trois ou quatre ans. «Vu l'ampleur de la crise, le pari n'est pas très risqué», affirme Philippe Taboret. *Pauline Janicot*

LES TAUX DE CRÉDIT ONT REBONDI DEPUIS LA FIN 2010
3,97%
4e trim. 2011
Taux moyen des crédits à l'habitat pour un achat dans le neuf ou dans l'ancien.
3,27%
4e trim. 2010
Source : Crédit Logement/CSA

de prêt sur votre pouvoir d'achat immobilier

Scénario 2 : impact en cas de hausse moyenne des taux (1)			Scénario 3 : impact en cas de forte hausse des taux (1)		
Taux d'emprunt	Pouvoir d'achat (3)	Ajustement souhaitable des prix (4)	Taux d'emprunt	Pouvoir d'achat (3)	Ajustement souhaitable des prix (4)
4,30%	56,2 m²	– 2,9%	4,80%	54,6 m²	– 5,7%
4,55%	37,9 m²	– 3,8%	5,05%	36,6 m²	– 7,3%
4,85%	27,4 m²	– 4,5%	5,35%	26,2 m²	– 8,7%
5,25%	72,3 m²	– 5,1%	5,75%	68,7 m²	– 9,8%

Source : Artémis.

accordé pour un dossier de bonne qualité. **(3)** Sur la base d'un prix moyen, frais de notaire inclus, de 8 360 euros le mètre province. **(4)** Baisse du prix au mètre carré nécessaire pour permettre à l'emprunteur de garder le même pouvoir d'achat immobilier.

Le plus probable est que les taux s'apprécient de 0,4 point dans les six prochains mois.
Ludovic Huzieux, directeur associé d'Artémis Courtage

S. GRANGIER POUR CAPITAL

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Dans l'ancien, les remises deviennent monnaie courante

Après deux ans de hausse des prix (+ 2% en 2010 et + 7,3% en 2011, selon la Fnaim), les acheteurs avaient perdu l'habitude de marchander. Depuis janvier, ils peuvent de nouveau s'en donner à cœur joie. «Y compris à Paris et dans les métropoles», assure Sébastien de Lafond, de Meilleurs-Agents.com. Il faut dire que les agents immobiliers, voyant que le marché commençait à patiner, ont vite changé de camp : pour boucler les affaires en cours, ils pressent désormais les vendeurs de baisser leur prix. Au cours d'opérations spéciales lancées fin 2011 sur leur site (2 200 biens étaient mis en vente), les agents du réseau Guy Hoquet ont ainsi poussé à des ristournes de 5 à 6%.

Reste que la cote ne va pas dévisser partout à la même vitesse. Avantage, pour l'instant, aux villes de moins de 20 000 habitants, où, selon Philippe Buyens, directeur chez Guy Hoquet, «les rabais vont atteindre 10 à 12% en 2012». Dans les grandes villes et en région parisienne, tablez plutôt entre 4 et 6%, le cap des 7-8% n'étant franchi que dans les capitales régionales sinistrées, comme Lille ou Montpellier (lire le détail page 122).

On peut toutefois obtenir davantage en visant les biens présentant des défauts, comme des travaux à prévoir, idée qui, au dire de professionnels, rebute un acheteur sur deux, surtout s'il s'agit de réfections lourdes comme le chauffage, la plomberie ou l'électricité. Le comédien Frédéric Fluchaire (lire ci-contre) a dans un premier temps obtenu 80 000 euros de remise, soit 12% du prix demandé, pour un quatre-pièces à Courbevoie avec vue sur la tour Eiffel, à refaire du sol au plafond.

Autres types de logements propices à la négociation : ceux dont «l'étiquette énergétique» est mauvaise. Classée de A (faible consommation) à G (consommation excessive), cette note figure obligatoirement sur toutes les annonces depuis le 1er janvier 2011. Bon à savoir : dès qu'un bien consomme plus que la moyenne, soit 270 kilowattheures par mètre carré et par an (note E), l'octroi d'une ristourne tend à devenir la règle. C'est notamment le cas pour les maisons des années 1950 à 1970 (note G), qui constituent 7% du parc immobilier français et brûlent au moins 450 kilowattheures par mètre carré et par an. De combien peut-on faire tomber le prix ? D'environ 10 000 euros pour une maison de quatre ou cinq pièces, selon un expert, soulignant que ces «passoires énergétiques» occasionnent un surcoût de chauffage annuel compris entre 800 et 1 200 euros.

Dans tous les cas, n'hésitez pas à discuter ferme si le prix du bien n'excède pas 250 000 euros, budget de prédilection des primo-accédants. En effet, depuis le 1er janvier, le prêt à taux zéro qui leur est réservé ne peut plus financer d'achat dans l'ancien. Autant dire qu'avec la fin de ce coup de pouce les visites vont se faire rares, et les vendeurs devenir plus compréhensifs… *Aline Legrand*

"Mes trois arguments pour décrocher 25% de rabais"

Le coût des travaux
«Plomberie, électricité… Tout était à refaire. J'ai chiffré les travaux à 1 000 euros par mètre carré. De quoi, dans un premier temps, faire baisser le prix affiché de 12%.»

La capacité d'achat
«Disposant d'un gros apport, j'ai renoncé dans le compromis de vente à la clause suspensive d'obtention du prêt. Rassuré, le vendeur a encore réduit son prix de 5%.»

Le délai de signature
«Le propriétaire avait l'air pressé de vendre. J'ai donc fait une offre très basse, à 500 000 euros. Nous avons signé à 505 000 euros, soit 8% de rabais supplémentaire.»

S.GRANGIER POUR CAPITAL

En négociant pied à pied, Frédéric Fluchaire a fait descendre le prix du bien qu'il convoitait (un 80 mètres carrés situé à Courbevoie) de 670 000 à 505 000 euros.

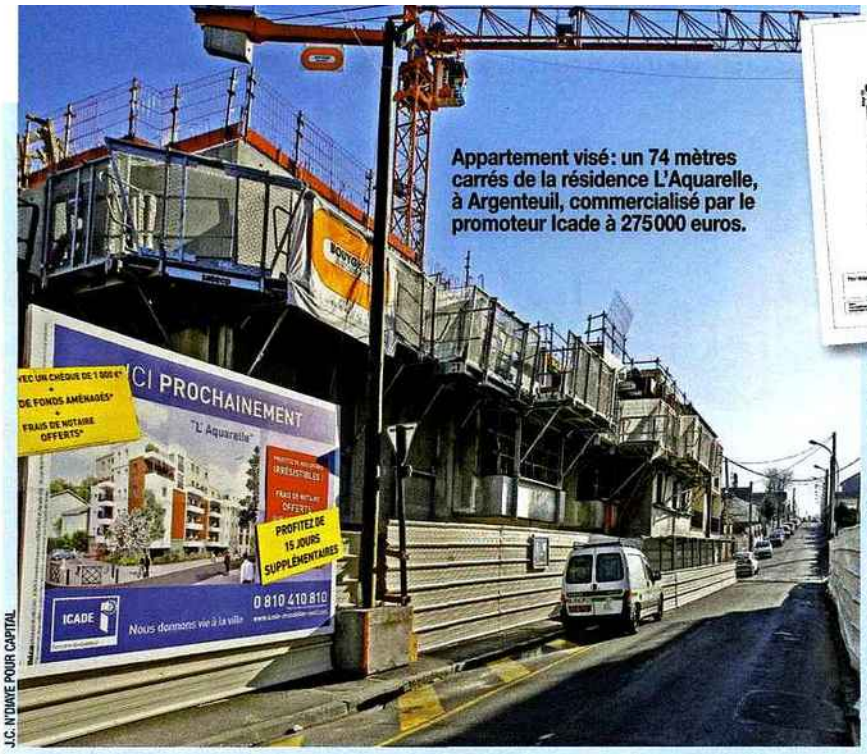
DES LOGEMENTS ANCIENS GOURMANDS EN ÉNERGIE
20% bien notés
80% mal notés
Part des biens anciens dont la note énergétique est A, B ou C (bien notés) ou D, E, F ou G (mal notés).
Source : Réseau Ex'im.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

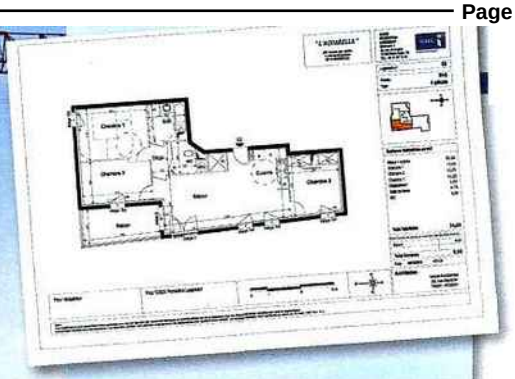
MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102



J.C. N'DIAYE POUR CAPITAL

Appartement visé: un 74 mètres carrés de la résidence L'Aquarelle, à Argenteuil, commercialisé par le promoteur Icade à 275000 euros.



Ce que nous avons réussi à négocier sur un quatre-pièces près de Paris

- Rabais sur le prix: **15000 euros**
Affiché à 275000 euros, le prix d'achat est tombé à 260000 euros (5,5% de gain).
- Gratuité des frais de notaire: **6500 euros**
Soit une économie supplémentaire égale à 2,5% du prix de vente.
- Report du dépôt de garantie: **7020 euros**
Soit une avance de trésorerie de six à huit mois, égale à 2,7% du prix de vente.

Dans le neuf, les offres à prix cassés vont se multiplier

Les promoteurs ne le crient pas sur les toits, mais après trois années de hausse des prix (+ 7% l'an, en moyenne), leur marché est bel et bien en train de se retourner. En quelques mois, les stocks nationaux d'invendus ont déjà grossi de 20 000 logements, et la tendance va sans doute s'accentuer: selon Marc Pigeon, le président de la Fédération des promoteurs, le nombre de ventes devrait baisser de 20% en 2012. «Comme toujours en pareille situation, les prix vont rapidement s'orienter à la baisse», conclut Henry Buzy-Cazaux, le président de l'Institut du management des services immobiliers.

LES DÉLAIS DE VENTE S'ALLONGENT

Source: FPI.

Délai moyen d'écoulement des stocks de logements neufs en France.

Des leaders du secteur comme Bouygues Immobilier ou Nexity commencent à parler de 2 à 3% de remise possible sur les prochaines constructions, mais notre enquête sur le terrain montre qu'il y a d'ores et déjà beaucoup plus à gagner.

Exemples de rabais obtenus par des clients en janvier dernier: 10% sur un quatre-pièces, avec terrasse et parking (Icade) à Givors, en Rhône-Alpes, 11,5% sur un cinq-pièces (Les Nouveaux Constructeurs) à Gif-sur-Yvette, en banlieue parisienne... Même aux meilleurs emplacements, les promoteurs lâchent du lest. En se faisant passer pour un acheteur, un de nos journalistes a ainsi réussi, en dix minutes de discussion, à réduire de plus de 5,4% le prix d'un bien de standing situé aux portes de la capitale. En négociant plus fermement, on peut même décrocher d'autres jolis cadeaux de bienvenue. Une cuisine équipée, par exemple, chez Nexity, du mobilier hi-fi ou électroménager (à hauteur de 5% du prix d'achat) chez le promoteur régional Réalités... Sans parler des frais de notaire, dont la prise en charge se généralise depuis le début de cette année chez la plupart des vendeurs. Soit, selon les cas, de 2,5 à 3% de gratte supplémentaire.

Au total, on peut tabler sur une économie allant de 8 à 15% sur le prix catalogue. Seul bémol: ces belles affaires ne dureront pas éternellement. Dès que les stocks seront retombés à un niveau normal, c'est-à-dire d'ici deux à trois mois au maximum, les promoteurs siffleront la fin de la partie. Pour profiter des soldes, vous devez donc non seulement vous décider vite, mais aussi avant les autres. Pour y parvenir, il y a mieux à faire que d'arpenter les rues à la recherche des bureaux de ventes. Rendez-vous plutôt sur les sites spécialisés, tels que Les-affaires-incroyables.com, qui regroupe les offres à prix cassés de Bouygues Immobilier. Ou prospectez les toutes nouvelles plates-formes Internet qui centralisent les offres les plus intéressantes de dizaines de promoteurs nationaux et régionaux, à l'image de Trouver-un-logement.com ou de Privateimmo.com. Cette dernière va désormais organiser chaque mois des ventes privées d'une soixantaine de logements de toute taille, partout en France, avec des niveaux de ristournes allant jusqu'à 15%.

Pas encore assez pour vous? Si emménager à l'écart du centre-ville ne vous pose pas de problème, guettez les programmes mis en vente à partir de l'été prochain en périphérie des grandes métropoles comme Lyon, Nantes ou Strasbourg: les promoteurs promettent d'y construire des habitations à des prix inférieurs de 25% à ceux du marché local. Kaufman & Broad a déjà annoncé qu'il commercialiserait de 200 à 300 appartements de ce genre courant 2012. *Lionel Lévy*

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Vous voulez investir dans le neuf avant

Qu'il s'agisse de neuf défiscalisé ou d'ancien avec travaux, il y a des bons coups à jouer.

Seul le régime Scellier "intermédiaire" est intéressant

Miser sur la pierre en 2012 ? Alors que les prix commencent à s'effriter un peu partout, le pari est osé. Et pourtant, des dizaines de milliers de particuliers se lanceront dans les mois à venir. Faute, en premier lieu, de trouver au guichet de leur banque d'autres placements plus séduisants, mais aussi pour profiter des derniers coups de pouce fiscaux en faveur des logements locatifs neufs, dont la plupart sont voués à disparaître à la fin 2012. Il est vrai que, malgré le coup de rabot de 15% qui leur a été appliqué au 1er janvier dernier, certains valent le détour. A commencer par le Scellier, qui, dans sa version «intermédiaire», procure 21% de réduction d'impôts sur quinze ans. Avec les résidences meublées pour touristes, étudiants ou seniors, c'est même jusqu'à 30% de rabais que vous décrocherez grâce aux bonus fiscaux octroyés.

Investir dans l'ancien peut aussi se révéler très rentable, à condition de choisir un logement exigeant de gros travaux. Avantage triple : non seulement les dépenses de réfection sont déductibles fiscalement, mais le bien rénové se louera plus cher et se revendra à un prix plus élevé. *Lionel Lévy*

"2 RUE VOLTAIRE" (Rosny-sous-Bois)

- **Promoteur:** Les Nouveaux Constructeurs
- **Nombre de lots:** 54
- **Prix:** de 156 000 euros (studio) à 346 000 euros (cinq-pièces)
- **Livraison:** début 2014
- **Prix moyen:** 4 064 €/m²
- **Rentabilité brute en Scellier intermédiaire*:** 4% pour un deux-pièces loué 606 euros/mois.

L'avis de Capital: très bon rendement pour ce programme de la banlieue est de la capitale, qui ne manquera pas de se valoriser avec le prolongement de la ligne 11 du métro, prévu courant 2019.

Grâce au bonus fiscal de 21%, le rendement net du Scellier "intermédiaire" grimpe à plus de 5% l'an.

Jean-Michel Ciuch, directeur général d'Immogroup Consulting

Les promoteurs vous diront que c'est le meilleur plan du moment : la réduction d'impôts en loi Scellier, accordée aux acquéreurs de biens neufs, vit en effet ses derniers mois, avant suppression définitive au 31 décembre 2012. A leur décharge, rien ne dit qu'un nouveau dispositif de ce genre lui succédera après l'élection présidentielle. Mais ce qu'ils taisent volontiers, c'est que le bonus fiscal a fondu de près de 50%, passant de 22% en 2011 à 13% cette année. «Alors même que les prix du neuf, encore trop élevés, plombent le rendement locatif», déplore Benjamin Nicaise, président du cabinet de conseil Cerenicimo. En vérité,

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Saisissez les opportunités la ruée de fin d'année

CITYZEN (Strasbourg)

- **Promoteur:** Bouygues Immobilier
- **Nombre de lots:** 134
- **Prix:** de 158000 euros (deux-pièces) à 375500 euros (quatre-pièces)
- **Livraison:** fin 2013
- **Prix moyen:** 3100 €/m²
- **Rentabilité brute en Scellier intermédiaire*:** 3,60% pour un trois-pièces loué 624 euros/mois.

L'avis de Capital: difficile de trouver mieux desservi que ce projet à la Meinau, proche du tramway et de l'autoroute A35. Attractif, malgré le rabais de loyer de 9% exigé en régime Scellier dans sa version intermédiaire.

HEGO ALDE (Saint-Jean-de-Luz)

- **Promoteur:** Sagec
- **Nombre de lots:** 58
- **Prix:** de 132000 euros (deux-pièces) à 405000 euros (villa sur le toit)
- **Livraison:** fin 2013
- **Prix moyen:** 3420 €/m²
- **Rentabilité brute en Scellier intermédiaire*:** 3,80% pour un trois-pièces loué 660 euros/mois.

L'avis de Capital: la rentabilité promise par ce promoteur aquitain n'est pas extraordinaire, mais l'emplacement, au calme, devrait garantir des plus-values à terme. À noter: les loyers du Scellier intermédiaire sont ceux du marché.

VERT ET O (Aubervilliers)

- **Promoteur:** Icade
- **Nombre de lots:** 168
- **Prix:** de 162000 euros (deux-pièces) à 403000 euros (cinq-pièces)
- **Livraison:** fin 2014
- **Prix moyen:** 4463 €/m²
- **Rentabilité brute en Scellier intermédiaire*:** 4,30% pour un trois-pièces loué 1020 euros/mois.

L'avis de Capital: bon potentiel de plus-value pour ce projet au nord de Paris, grâce au projet d'extension de la ligne 12 du métro (station Aimé-Césaire). Et rendement au top, les loyers étant inférieurs aux plafonds réglementaires.

* Rapport entre le loyer annuel encaissé, avant charges et impôts, et le prix d'achat avant avantage fiscal.

seul le volet dit «intermédiaire» du régime Scellier est aujourd'hui attractif. «Le coup de rabot l'a relativement épargné», rappelle l'expert immobilier Jean-Michel Ciuch. A condition de louer le bien quinze ans (au lieu de neuf ans) et de respecter des plafonds de loyer 20% inférieurs à ceux du Scellier classique, la carotte fiscale grimpe en effet à 21% du prix d'achat, plafonné à 300000 euros. Soit jusqu'à 4333 euros de gain annuel durant les neuf premières années et 4000 euros les six années suivantes. De quoi doper d'au moins 1 point la rentabilité globale de l'opération, bonus fiscal inclus, et dépasser ainsi le seuil des 5% l'an. Le problème, c'est que les biens éligibles à ce dispositif sont devenus rares: depuis le 1er janvier dernier, les investisseurs doivent aussi se conformer à des plafonds de prix au mètre carré. Les montants limites ne sont pas officiels (le décret est attendu d'ici quelques semaines), mais ils devraient s'échelonner de 2100 euros dans les petites villes à 5200 euros à Paris et dans sa proche banlieue. Entre un tiers et la moitié des stocks disponibles dépasseraient ces plafonds. Résultat: pour un studio de 27 mètres carrés, payé 265000 euros à Boulogne-Billancourt, la réduction d'impôts ne portera que sur 140400 euros (27 fois 5200 euros). Soit un gain de 29484 euros, au lieu de 55650.

DES INVESTISSEURS DE MOINS EN MOINS NOMBREUX

Part des investisseurs en Scellier dans le total des ventes de logements neufs.

Source: FPI.

Pour vous faciliter la tâche, nous avons sélectionné quatre programmes, tous situés dans des villes à forte demande locative, et commercialisés à des prix inférieurs à ces limites de prix. Ils sont tous éligibles au Scellier «intermédiaire», sans aucun souci à Aubervilliers et à Saint-Jean-de-Luz, où les loyers libres coïncident avec les plafonds imposés. A Rosny-sous-Bois et à Strasbourg, en revanche, il faudra accepter de louer à des tarifs de 6 à 9% inférieurs à ceux du marché. Un sacrifice rentable, car les 8% de bonus fiscal gagnés par rapport au Scellier classique feront plus que compenser la perte de recettes locatives sur quinze ans. Dernier conseil: décidez-vous si possible avant l'été. D'abord, parce que vous pourrez réserver les meilleurs lots. Ensuite, parce que, face à l'afflux prévisible d'investisseurs en fin d'année, les promoteurs en profiteront sans doute pour rehausser leurs prix.

Lionel Lévy

PHOTOS : S. GRANGIER POUR CAPITAL, DR

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Les bonnes affaires des logements en résidence meublée

Moins connu que le Scellier, le dispositif Censi-Bouvard, qui s'éteindra fin 2014, constitue une alternative d'investissement intéressante. Il vise les résidences neuves avec services (pour étudiants, touristes…), dont le premier atout est la délégation de gestion : votre bien est confié à un exploitant hôtelier, qui vous reverse chaque trimestre votre quote-part de loyers, nette de tous les frais (entretien des locaux, recherche de locataires, salaires des employés…).

Surtout, à la réduction d'impôts de 11% du prix d'achat – limitée à 300 000 euros – s'ajoute l'exonération de la TVA à 19,6%. Soit un gain fiscal de 30,6%, contre 13% pour le Scellier. Mais, pour que l'affaire soit rentable, il convient d'être très vigilant.

D'abord, en choisissant un gestionnaire sérieux. Beaucoup d'exploitants, notamment en résidence de tourisme, n'arrivent pas à obtenir un taux d'occupation de plus de 65% (minimum requis pour dégager des profits). Résultat, malgré les promesses de départ, ils sont contraints de réduire de 15 ou 20% le niveau des loyers versés. Et pas question de changer de gérant : le contrat de bail vous lie au vôtre pendant au moins neuf ans, et le plus souvent pour vingt ans (durée exigée pour conserver l'exonération de l'intégralité de la TVA). En signant avec l'un des gérants de renom qui figurent dans notre tableau (ci-dessous), vous limiterez les risques de ce genre.

Nombre de lits disponibles dans les résidences de tourisme en France

Assurez-vous néanmoins que le contrat ne contient pas de clauses vous obligeant à payer les remises en état des lieux, surtout s'il s'agit d'une résidence pour étudiants ou hommes d'affaires : le turnover y étant élevé, les réfections peuvent amputer votre rendement de 10%. Evidemment, veillez aussi à ne pas surpayer votre logement. Le mètre carré des résidences dotées de services pointus (pour personnes âgées ou étudiants) est en général 20% plus cher que celui du marché classique, mais certains vendeurs poussent jusqu'à 30 ou 35%. Vérifiez, en allant sur le terrain, qu'il n'y a pas d'abus.

Dernière recommandation : avant de signer, pensez à la revente. Dans nombre de villes, comme Toulouse, le marché commence à saturer, en particulier dans les résidences pour seniors (retraités valides). Un bon point pour les Ehpad, ces établissements médicalisés pour personnes dépendantes, dont la construction est régulée par l'Etat. Pas de risque de concurrence (donc de moins-values), des taux de rendements élevés, un taux d'occupation quasi garanti (1,5 million de dépendants sont attendus d'ici 2040, 50% de plus qu'aujourd'hui) : voilà le meilleur choix pour investir dans la pierre et alléger vos impôts. *Lionel Lévy*

REA

Le nombre de personnes âgées dépendantes va augmenter de 50% d'ici 2040 : investir dans un Ehpad présente peu de risques.

LES CINQ TYPES DE RÉSIDENCES MEUBLÉES AVEC SERVICES AU BANC D'ESSAI

Type de résidence	Ticket d'entrée	Taux d'occupation moyen	Rendement annuel brut *	Facilité de revente	Gérants de confiance	L'avis de Capital
Pour personnes âgées dépendantes (Ehpad)	120 000 euros	97%	4,50%	Bonne	Korian, Orpea, Emera, Medica	Le meilleur plan. Mais la mise est élevée et l'offre se raréfie (4 000 biens disponibles).
Pour touristes	90 000 euros	66%	4,40%	Moyenne	Odalys, Néméa, Belambra	Une formule intéressante à condition de sélectionner une résidence très bien située.
Pour hommes d'affaires	80 000 euros	70%	4%	Bonne	Residhome, Pierre & Vacances	Attractif seulement au cœur de métropoles internationales (Paris, Lyon, Bordeaux…).
Pour étudiants	60 000 euros	85%	4,20%	Moyenne	Icade, Lamy, Réside Etudes	Attention, le taux d'occupation est en baisse pour cause de loyers trop élevés.
Pour seniors	110 000 euros	85%	4%	Mauvaise	Cogedim, Jardins d'Arcadie, Steva	Beaucoup trop de biens à vendre et des prix souvent surévalués de 30% : à éviter.

* Rendement avant avantage fiscal.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

La location meublée à Paris

Sa souplesse juridique et sa fiscalité attirent de nombreux propriétaires. Certaines agences immobilières ont su adapter leur activité à ce phénomène.

Fondée par Fabrice Petit en 1999, **Lodgis** a su séduire la clientèle internationale qui loue et achète à Paris

Pour un propriétaire, quelles sont les bonnes raisons de louer meublé ?
En moyenne, un logement meublé se loue 15% plus cher que le même bien vide. Cette différence de loyer varie en fonction de l'état du logement, de la qualité des équipements et bien sûr de sa situation géographique. Sur le plan juridique, la location meublée offre une souplesse évidente et le risque d'impayés est faible.

En quoi la fiscalité de la location meublée est avantageuse ?
Les revenus tirés de la location meublée sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, en général plus avantageuse que celle des revenus fonciers. S'ils sont inférieurs à 32 600 euros par an, ces revenus sont imposés sur seulement 50% de leur montant.

Avez-vous remarqué des changements de comportement de la part des locataires ?
Nous constatons un allongement significatif des durées de location et une augmentation croissante des demandes pour des périodes de 3 mois à 1 an. En effet, la location meublée répond aujourd'hui à un réel besoin lié à l'évolution des modes de vie. Qu'il s'agisse de cadres ou de dirigeants en mobilité, d'expatriés pour plusieurs mois ou quelques années, d'étudiants ou encore de Parisiens effectuant d'importants travaux dans leur résidence principale, tous sont confrontés à une problématique de logement à laquelle la location meublée apporte une solution adaptée.

L'attitude des propriétaires a-t-elle également évolué ?
Les propriétaires accordent davantage d'importance à la qualité de leur appartement, tant du point de vue de la décoration que de l'ameublement et des équipements proposés. Ceci a évidemment une répercussion sur le montant du loyer, mais parallèlement les locataires n'hésitent pas à revoir leur budget à la hausse pour disposer d'un logement confortable avec un mobilier à leur goût. On constate également que les propriétaires sont constamment à la recherche de conseils à la fois très concrets et juridiquement fiables. Pour répondre à leur demande et partager nos compétences et notre expérience, nous avons réalisé un *Guide pratique de la location meublée et saisonnière** qui traite de façon précise toutes ces questions.

Comment commercialisez-vous les appartements ?
Internet tient une part très importante dans notre démarche commerciale : aujourd'hui, l'immense majorité des locataires, toutes nationalités confondues, y choisissent leur futur logement. De ce fait, nous nous attachons à présenter sur notre site, chaque bien de manière très détaillée, avec des photographies professionnelles, une vue à 360°, un plan interactif, ainsi qu'un descriptif complet des services et équipements. De plus, nos équipes parlent 9 langues ce qui est essentiel pour un accompagnement personnalisé de notre clientèle internationale. Nous avons également développé et fidélisé une clientèle de professionnels en mobilité qui font régulièrement appel à nous pour héberger leurs collaborateurs à Paris. Depuis 1999, plus de 2000 entreprises à l'international ont eu recours à nos services.

D.F.

LA VENTE AUX ÉTRANGERS : mode d'emploi

Vendre à une clientèle internationale n'est pas simple. N'étant pas sur place, l'acquéreur aura besoin d'un maximum d'information pour choisir son futur logement et planifier ses déplacements.
Pour cela, la qualité de présentation des biens proposée sur lodgis.com (photographies professionnelles, vue à 360°, plan interactif, descriptif complet des équipements) répond parfaitement à cet impératif.

Ces transactions impliquent également un accompagnement personnalisé et une connaissance approfondie du marché immobilier pour apporter à l'acquéreur toutes les informations nécessaires à la prise de décision : diagnostics, fonctionnement des copropriétés en France, conseil juridique et fiscal, etc. Chez Lodgis, les équipes parlent 9 langues et sont régulièrement formées.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

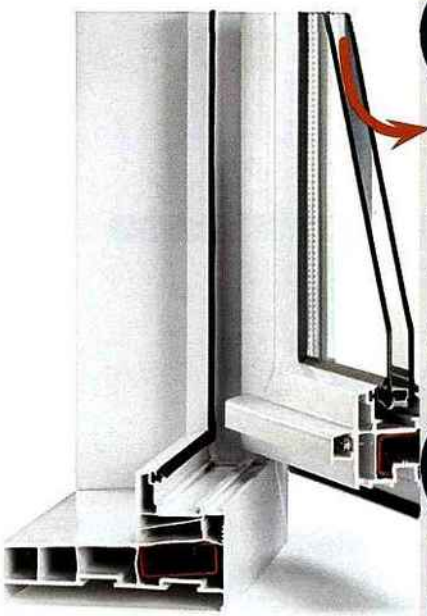
Les travaux à réaliser pour doper son taux de rentabilité

Si plus de 35% des biens locatifs sont aujourd'hui mis sur le marché une fois rénovés, rares sont les propriétaires qui réalisent les travaux de gaieté de cœur : c'est d'abord pour trouver un locataire que ces frais sont engagés. En outre, la facture est souvent réduite au minimum. «Neuf fois sur dix, il s'agit d'un coup de peinture, dont le prix ressort à moins de 40 euros le mètre carré», observe Philippe Goldberg, architecte parisien de L'Atelier M2.

Eh bien, le calcul n'est pas toujours judicieux. Beaucoup de bailleurs semblent en effet ignorer que les travaux visant à améliorer le confort du bien sont déductibles à 100% des loyers imposables. Mieux, si les dépenses sont supérieures aux recettes locatives, le déficit créé vient s'imputer sur son revenu global, dans la limite de 10 700 euros par an. Soit, pour un investisseur taxé à 41%, une économie d'impôts de près de 4 400 euros et des loyers qui échappent totalement au fisc. De quoi doper le rendement de 1 à 2 points et passer le cap des 4% net pour un bien familial, et des 6 ou 7% en studios et deux-pièces. Ce n'est pas tout. Si le bien est très dégradé, vous pouvez obtenir des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). «Plus de 12 000 propriétaires ont bénéficié de ces aides gratuites en 2011, pour un montant moyen de 15 000 euros», témoigne Laurent Girometti, le directeur technique. Seule condition pour y avoir droit : appliquer durant neuf ans des loyers inférieurs de 15 à 20% à ceux du marché libre (par exemple, 11,40 euros le mètre carré par mois dans les villes de plus de 500 000 habitants).

Méfiance, par contre, avec le crédit d'impôt «développement durable» instauré par les pouvoirs publics : l'avantage peut paraître considérable (de 12% de remise pour une chaudière à condensation à 18% pour des travaux d'isolation), mais les dépenses n'étant alors plus déductibles des loyers, vous n'y gagnerez que si vous êtes imposé à moins de 30%.

Ultime bénéfice à retirer d'un bien rénové : le loyer pourra être rehaussé. De combien ? «D'au moins 5%, et jusqu'à 10 ou 12% selon l'agrément apporté, notamment en matière d'économies d'énergie», explique Sylvain Jutteau, de Century 21. Vous pourrez même récupérer une bonne partie de la dépense à la revente, à condition d'effectuer les travaux appropriés. A privilégier : le système électrique, le chauffage ou l'isolation thermique. Mais les petits aménagements sanitaires (plomberie, salle de bains…) sont aussi payants. A l'inverse, la pose d'une alarme, en vogue dans l'habitat individuel, d'un nouveau parquet ou d'éléments de cuisine ne vous rapportera pas grand-chose, tant pour pouvoir augmenter le loyer que pour valoriser l'ensemble du logement. *Aline Legrand*



La pose de doubles vitrages est non seulement déductible fiscalement, mais elle permet aussi d'augmenter le loyer.

FOTOLIA

Quatre aménagements très profitables

Type de travaux	Coût moyen (1)	Avantage octroyé	Hausse de loyer (plus-value (2))	Commentaire
Doubles vitrages	2 100 euros	Déduction des loyers ou 12% de crédit d'impôt	3% (100%)	Pour une maison, le crédit d'impôt est conditionné à la réalisation d'autres travaux d'économie d'énergie.
Isolation des murs	4 500 euros	Déduction des loyers ou 18% de crédit d'impôt	8% (50%)	Particularité : l'avantage fiscal s'applique aussi sur le coût de la main-d'œuvre (30% de la facture).
Circuit électrique	4 000 euros	Déduction des loyers	5% (75%)	Des travaux lourds et longs, mais très rentables : ils sécuriseront à la fois le locataire et le futur acheteur.
Chaudière économique	3 800 euros	Déduction des loyers ou 12% de crédit d'impôt	8% (50%)	Si vous choisissez le crédit d'impôt, vérifiez bien que le modèle choisi permet d'y avoir droit.

(1) Pour une habitation de deux pièces de 40 mètres carrés, coût de la main-d'œuvre inclus. (2) En pourcentage du montant des travaux engagés.

Quatre aménagements superflus

Type de travaux	Coût moyen (1)	Avantage octroyé	Hausse de loyer (plus-value (2))	Commentaire
Peinture	1600 euros	Déduction des loyers	2% (0%)	Réfections utiles pour dénicher un locataire ou un acheteur, mais sans réel gain pour l'investisseur.
Carrelage ou parquet	2 800 euros	Déduction des loyers	0% (25%)	Dépense coûteuse et souvent inutile (sauf en cas de sinistre) : aucune hausse de loyer à en attendre.
Cuisine équipée	2 500 euros	Déduction des loyers	2% (15%)	Elément apprécié par les locataires, mais vite démodé : peu de gains à espérer, même à la revente.
Alarme	1200 euros	Déduction des loyers	0% (0%)	Comme pour les travaux de peinture : peut juste faciliter la recherche de locataire (surtout en maison).

(1) Pour une habitation de deux pièces de 40 mètres carrés, coût de la main-d'œuvre inclus. (2) En pourcentage du montant des travaux engagés.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Vous êtes locataire
La baisse des loyers est enfin enclenchée, sauf à Paris

L'amorce de recul des loyers depuis un an redonne la main aux locataires, y compris dans les grandes villes et en banlieue parisienne. Analyse détaillée du marché.

C'est l'un des rares effets bénéfiques de la crise: confrontés à la baisse du pouvoir d'achat des locataires, les bailleurs lèvent le pied sur leurs prétentions. Alors qu'en juillet 2011 les loyers des biens nouvellement mis sur le marché grimpaient encore de 1,7% sur un an, ils s'affichent désormais en recul de 1%. Comme le montre notre tableau, réalisé avec l'aide de Century 21, la moitié des métropoles régionales, comme Lyon, Montpellier et Rennes, sont touchées par cette nouvelle tendance, ainsi que la plupart des communes d'Ile-de-France, y compris les plus chics (– 2,5% pour Neuilly-sur-Seine!). Quant aux hausses qui subsistent, elles sont fortes à Paris, mais modestes partout ailleurs: + 1,2% à Nice, + 1,5% à Strasbourg…

De quoi redonner un peu d'air aux locataires en quête d'un nouveau toit, mais aussi à ceux déjà en place, dont le loyer, indexé sur l'inflation (2,11% fin 2011), continue de grimper. Comme d'habitude en pareil cas, ces derniers retrouvent des marges de manœuvre pour négocier avec leur bailleur la non-application de cette hausse ou la prise en charge de travaux de réfection. Avec de bonnes chances de succès: un refus pourrait lui coûter cher, sachant que, depuis la crise de 2008, le délai de vacance entre deux locataires a augmenté de 10%. Si bien qu'en cas de congé c'est plus de deux mois de loyer que le propriétaire risque de perdre…

Dans le détail, toutefois, les locataires ne disposent pas tous du même pouvoir de négociation. Si les familles sont en position de force (le repli des loyers des cinq-pièces atteint 3,4%), étudiants et célibataires devront prendre leur mal en patience, l'inflation étant toujours vive sur les studios (+ 1,9%). Les plus mal lotis sont les Parisiens, quelle que soit la surface visée: la pénurie de biens dans la capitale a fait exploser les loyers de 6%, avec des pointes à 9% pour les studios! Reste que la nouvelle taxe sur les loyers excessifs des chambres de bonne (au-delà de 40 euros le mètre carré par mois) devrait calmer le jeu.

Lionel Lévy

S. GRANGIER POUR CAPITAL

« Très peu de villes échappent désormais au recul des loyers, qui devrait s'accentuer avec la crise. »

Laurent Vimont, président de Century 21

LES LOYERS ET LEUR ÉVOLUTION SUR UN AN

Ville	Montant mensuel par mètre carré (variation sur 1 an)[1] Studio	Deux-pièces	Trois-pièces	Quatre-pièces	Tendance globale[2]
PROVINCE					
BORDEAUX	15,70 € (+ 0,4%)	12,30 € (– 2,3%)	10 € (– 2,1%)	9,20 € (+ 2,5%)	– 0,9%
LILLE	16 € (– 0,2%)	14 € (+ 2,7%)	10,50 € (+ 3,7%)	10,50 € (– 1%)	+ 1,9%
LYON	16,10 € (+ 3,5%)	12,10 € (– 1,1%)	11,20 € (– 0,5%)	10,50 € (– 4,8%)	– 0,5%
MARSEILLE	16,50 € (+ 0,1%)	14,10 € (– 0,5%)	11,70 € (+ 1,3%)	10,40 € (– 1,5%)	+ 0,1%
MONTPELLIER	17,80 € (– 2%)	12,70 € (– 0,5%)	10,30 € (– 0,3%)	9,90 € (+ 1,7%)	– 0,6%
NANTES	14,90 € (+ 2,6%)	11,50 € (+ 2%)	9,30 € (+ 1,2%)	8,60 € (+ 0,8%)	+ 1,7%
NICE	17,20 € (+ 5%)	15 € (– 1,4%)	14 € (– 2,1%)	12,20 € (+ 6%)	+ 1,2%
RENNES	15,60 € (– 1%)	12 € (– 4,3%)	9,60 € (– 2,5%)	8,80 € (+ 2,8%)	– 1,7%
STRASBOURG	15,30 € (– 0,3%)	10,80 € (+ 0,6%)	9,30 € (+ 3,1%)	8,90 € (+ 3%)	+ 1,5%
TOULOUSE	14,80 € (+ 1,2%)	10,80 € (– 2,1%)	9,40 € (+ 0%)	9,10 € (+ 2,7%)	+ 0%
PARIS ET BANLIEUE					
PARIS CENTRE RIVE DROITE	35,50 € (+ 7,1%)	26,40 € (+ 6,2%)	29,70 € (+ 4,2%)	20,80 € (+ 3%)	+ 6,25%
PARIS CENTRE RIVE GAUCHE	34,40 € (+ 7,1%)	30 € (+ 6,8%)	26,50 € (+ 5,4%)	24,50 € (+ 4,6%)	+ 6,5%
PARIS EST	26,90 € (+ 6,9%)	23,50 € (+ 5,3%)	21,60 € (+ 3,8%)	19,30 € (+ 5,8%)	+ 5,45%
PARIS NORD	27,80 € (+ 5,3%)	24,20 € (+ 5,4%)	22,50 € (+ 1,6%)	20,70 € (+ 5%)	+ 5%
PARIS OUEST	29,40 € (+ 6,6%)	25,80 € (+ 5,2%)	24,40 € (+ 3,8%)	23,20 € (+ 1,6%)	+ 5,75%
PARIS SUD	29,40 € (+ 6%)	23,90 € (+ 5,4%)	22,60 € (+ 6,1%)	21,60 € (+ 6,2%)	+ 6%
BOULOGNE-BILLANCOURT	24,40 € (+ 0,2%)	22,40 € (+ 2,9%)	20,50 € (– 3,6%)	21 € (– 4,9%)	– 0,3%
ISSY-LES-MOULINEAUX	24,10 € (– 3,8%)	19,50 € (+ 1,5%)	17,80 € (+ 0,9%)	18,10 € (– 4%)	– 0,2%
NEUILLY-SUR-SEINE	25,20 € (– 9,5%)	25,20 € (+ 0,5%)	22,30 € (+ 4,4%)	23,10 € (+ 2,4%	– 2,5%
VINCENNES	25,60 € (– 2,4%)	20,10 € (+ 2,5%)	19,60 € (– 7,9%)	18,70 € (– 6%)	– 2,1%

Source : Century 21.

(1) Montant moyen des loyers inscrits sur les nouveaux baux signés début 2012, pour chaque type de bien. (2) Tendance constatée sur les baux signés au quatrième trimestre 2011, tous types de biens confondus. Evolution par rapport au quatrième trimestre 2010.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Vous cherchez une Tirez parti de la crise, qui fait

Négociations serrées et baisses de prix sont aussi de mise sur le marché des belles propriétés.

À LA CAMPAGNE

Anglais du Luberon, Néerlandais du Quercy ou Espagnols des Pyrénées… Frappés eux aussi par la crise, les touristes étrangers sont contraints d'en rabattre sur le prix de leur résidence secondaire. S'est ajouté, fin 2011, un certain nombre de Français échaudés par la hausse de la taxe sur les plus-values immobilières. Avec un recul des prix de 10% en un an, il y a ainsi des coups à jouer pour qui veut s'offrir un pied-à-terre au bord des plages, au vert ou près des pistes de ski. «Le moindre défaut est devenu prétexte à négociation», confirme Bertrand Couturié, spécialiste des résidences de charme chez Barnes International. Tour de France des bonnes affaires. *Joël Bronner*

« En à peine un an, le stock de belles propriétés proposées à la vente a grossi de 30%. »
Bertrand Couturié, directeur châteaux et propriétés chez Barnes International

De 10% dans les régions proches de Paris, comme le Perche ou le Morvan, à 20% dans les coins plus reculés, comme le Quercy: le repli des prix s'est déjà opéré dans les belles campagnes françaises, en particulier sur les biens à rénover. Mais, même en bon état, les logements de facture classique affichés à plus de 200000 euros peinent à trouver preneur.

LUBERON (Provence)

• **Maison type:** mas provençal en pierre, de 150 mètres carrés sur 5000 mètres carrés de terrain.
• **Prix:** de 400000 euros (à rénover) à 1 million d'euros (en bon état).
• **Tendance:** – 15% sur un an.

La crise n'a pas épargné le terroir de prédilection des stars et des touristes fortunés. En baisse de 15% sur un an, la cote y reste néanmoins très soutenue, surtout dans le triangle d'or constitué des villages de Bonnieux, Ménerbes et Gordes. Comptez 700000 euros au minimum pour une belle ferme à retaper, de 300 mètres carrés sur 1 hectare de terrain. Pour réduire la note, deux solutions. Soit viser les maisons de village, négociables à moins de 500000 euros; celle-ci, offrant 160 mètres carrés, avec cour intérieure et piscine, n'a coûté que 470000 euros. Soit viser les alentours moins fréquentés de l'Isle-sur-la-Sorgue ou du nord d'Apt. «Les prix y sont 15 à 20% moins élevés», assure Marie-Madeleine Nelson, de l'agence Un Mas en Provence.

MORVAN (Bourgogne)

• **Maison type:** longère de 100 mètres carrés, avec charpente en chêne ou en châtaignier, grange.
• **Prix:** de 60000 euros (à rénover) à 200000 euros (en bon état).
• **Tendance:** – 10% sur un an.

La flambée des prix n'a plus cours près des lacs du Morvan. Il faut dire que les acheteurs étrangers se font rares et que les Parisiens rechignent désormais à se lancer dans de grosses réfections. Il ne faut donc pas hésiter à marchander les fermettes à rénover, accessibles à moins de 100000 euros. Comme cette longère de 90 mètres carrés, avec vue panoramique sur le lac de Chaumeçon, mais nécessitant de gros travaux d'assainissement et d'électricité, partie à 90000 euros. Pour les budgets plus conséquents (au-delà de 200000 euros), on peut aussi négocier si l'on s'éloigne des coins prisés (Vézelay, Avallon, lac du Crescent). Ainsi, en lisière est du parc naturel, du côté de Corbigny ou de Nevers, «les prix chutent d'au moins 15%», assure Françoise Bourgeois, de l'agence Morvan Immobilier.

PERCHE (Normandie)

• **Maison type:** longère de 80 à 120 mètres carrés, avec tuiles plates et soubassement en silex.
• **Prix:** de 150000 euros (à rénover) à 250000 euros (en bon état).
• **Tendance:** – 10% sur un an.

Ici, la proximité avec Paris (moins de deux heures de route pour rallier le cœur du parc régional) a limité la casse, et les prix ne reculent que de 10% sur un an. Et il est encore très difficile de faire baisser la note pour les biens d'entrée de gamme, très demandés, comme les maisons de bourg, avec petite cour, qui partent entre 60000 et 100000 euros. Les marges de négociation s'élargissent sur les biens présentés à la vente aux alentours de 200000 euros. C'est ainsi que cette longère de 120 mètres carrés, sur un terrain de 1500 mètres carrés, au sud de Mortagne-au-Perche, est partie à 180000 euros seulement.

QUERCY (Midi-Pyrénées)

• **Maison type:** quercynoise en pierre de 150 mètres carrés, avec pigeonnier et petite dépendance.
• **Prix:** de 250000 euros (à rénover) à 400000 euros (en bon état).
• **Tendance:** – 20% sur un an.

Moins courus que le Périgord voisin, les causses du Quercy ont vu leurs prix sévèrement dégringoler: – 20% en un an seulement. «Et ils ne devraient pas remonter avant longtemps», déplore Agnès Evrard, de l'agence M2C Immoconcept, à Figeac. Les premiers prix sont donc redevenus abordables, autour de 150000 euros pour une maison de village avec une cour ou un petit jardin, dans les environs de Figeac. Il faut doubler ce budget pour s'offrir une quercynoise typique, de 150 mètres carrés en moyenne, avec sa toiture de lauzes ou de tuiles plates et son four à pain traditionnel. Et prévoir plus de 350000 euros si elle dispose d'une piscine. C'était le cas de celle-ci, partie

PHOTOS: S. GRANGIER POUR CAPITAL, DR, FOTOLIA

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

résidence secondaire
fuir les touristes étrangers

Près de Figeac (Lot), cette maison en pierre du Quercy, de 200 mètres carrés sur 1 000 mètres carrés de terrain, avec son pigeonnier typique, est partie à 355 000 euros, soit 13% de moins que sa valeur estimée début 2011.

récemment à 355 000 euros, alors qu'elle aurait sans problème trouvé preneur à 410 000 euros à peine un an plus tôt. Pour alléger la facture, mieux vaut prospecter côté nord, en limite de la Corrèze (Martel, Saint-Céré), plutôt qu'au sud, proche de la clientèle toulousaine. Enfin, si vos moyens le permettent, vous pouvez même vous transformer en châtelain, en visant un des nombreux manoirs avec vue plongeante sur la vallée du Lot ou du Célé. Budget: de 800 000 à 1 million d'euros.

À LA MER

Oubliez la Côte d'Azur, où la clientèle anglaise et russe se dispute encore – à plus de 9 000 euros le mètre carré ! – le front de mer des stations huppées de Cannes, Menton ou Juan-les-Pins. Si vous voulez le calme et la proximité des flots, sachez que vous trouverez déjà de bonnes affaires dans le sud de la côte bretonne ou près de Collioure, sur les plages rocheuses catalanes.

CORNOUAILLE (Bretagne)
- **Maison type:** penty en second rideau, avec toit d'ardoises.
- **Prix:** de 180 000 euros (à rénover) à 260 000 euros (en bon état).
- **Tendance:** – 6% sur un an.

Certes, dans le Finistère Sud, de Concarneau à Bénodet, l'accès direct à la plage continue de justifier des tarifs élevés. Les maisons sans travaux s'enlèvent ainsi entre 700 000 et 1 million d'euros. Mais, pour celles situées en second rideau, les prix ont chuté de 6% en un an. Face à Concarneau, à Beg-Meil, cette maison des années 1930, de 130 mètres carrés. a ainsi coûté

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

240000 euros a son nouveau propriétaire, et elle n'était qu'à 800 mètres de la plage. Plus à l'intérieur des terres, autour de Quimper, les longères à retaper s'échangent à partir de 200000 euros.

CÔTE FLEURIE (Normandie)
• **Bien type:** appartement des années 1970 à 1990, à Deauville.
• **Prix:** de 5000 euros (second rideau) à 9500 euros le mètre carré (front de mer).
• **Tendance:** – 7% sur un an.
Affaires en vue près des planches de Deauville. «Les délais de vente s'allongent et les acheteurs négocient ferme», avoue Eric Leheup, d'Urbania Côte fleurie. Du coup, les appartements en second rideau retrouvent une valeur raisonnable, à partir de 4000 euros le mètre carré en cas de gros travaux et autour de 5000 euros en bon état. Pour une maison, si les villas de type anglo-normand restent inaccessibles (prévoir 2 millions d'euros), on peut viser les petites maisons de pêcheur du côté de Trouville (à partir de 150000 euros) ou, à l'intérieur des terres, celles à pans de bois du pays d'Auge (de 150000 à 200000 euros).

CÔTE VERMEILLE (Languedoc-Roussillon)
• **Maison type:** petite maison de pêcheur avec toit terrasse.
• **Prix:** de 160000 euros (à rénover) à 300000 euros (en bon état).
• **Tendance:** – 15% sur un an
Les prix sont à marée basse sur la côte catalane. «Les délais de vente ne cessent d'augmenter», observe Christophe Pierrelée, de l'agence Paradise, à Collioure. Par exemple, cette villa de 150 mètres carrés, avec jardin, piscine et vue sur la baie: elle est restée un an en vitrine, pour partir finalement avec un rabais de 22%, à 850000 euros. Trop cher pour vous? Direction la station d'Argelès-sur-Mer, où les maisons de pêcheur, en bon état et avec vue sur la mer, s'échangent à partir de 300000 euros. Mais ne tardez pas: l'achèvement, prévu pour 2014, de la liaison TGV entre Perpignan et Barcelone, pourrait bien faire repartir les prix à la hausse.

Cette chaumière, située près des plages de Trégunc (Finistère), exigeait des travaux de peinture et de remise aux normes: elle s'est vendue avec 8% de rabais, à 230000 euros.

PHOTOS: FGALIVEL/ANDIA POUR CAPITAL, DR, FOTOLIA

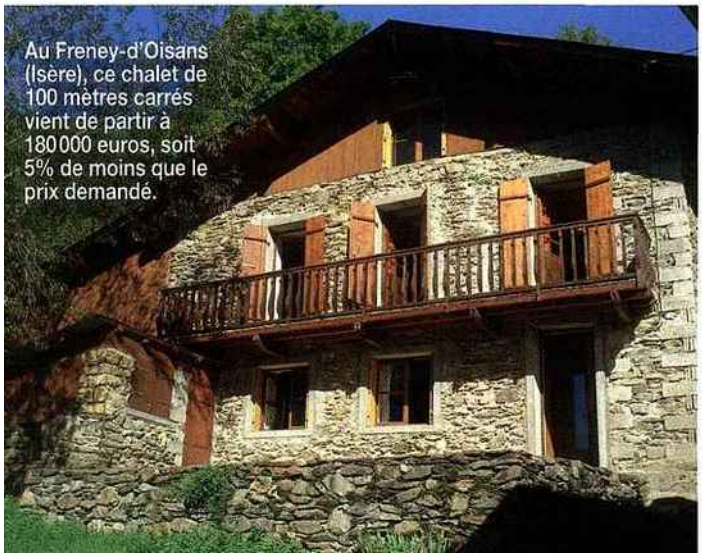
À LA MONTAGNE

Au pied des pistes, les prix n'ont pas dévissé de plus de 5% sur un an. Pour alléger la facture, mieux vaut descendre au creux des vallées pyrénéennes ou alpines.

OISANS (Rhône-Alpes)
• **Maison type:** chalet en pierre, balcon et toit de lauzes.
• **Prix:** de 150000 euros (à rénover) à 300000 euros (en parfait état).
• **Tendance:** – 5% sur un an.
Vaujany, Oz ou Auris: le secteur des Six Vallées regorge de stations familiales, où les prix se négocient plus facilement qu'à l'Alpe-d'Huez. Ainsi, comptez moins de 200000 euros pour une maison de village, comme celle-ci, de 70 mètres carrés avec terrasse, à Oz. Et, alors que le mètre carré en bon état coûte 5500 euros en face des remonte-pentes, il chute de 30 à 40% dans le village central de Bourg-d'Oisans.

TARENTAISE (Rhône-Alpes)
• **Maison type:** chalet en pierre et bois de mélèze, avec balcon.
• **Prix:** de 400000 euros (à trente minutes des pistes) à 600000 euros (au pied des pistes).
• **Tendance:** – 3% sur un an.
Avis aux férus de glisse: à La Plagne ou aux Arcs, le marché des appartements est saturé. «Leurs prix se sont déjà ajustés à la baisse», note Sylvie Saunier, d'Albaron Immobilier. Les studios se négocient désormais à moins de 50000 euros, et les trois-pièces à 230000 euros environ. Pour un chalet, c'est bien sûr un tout autre budget qu'il faut prévoir: au moins 400000 euros en bas de la vallée, et 600000 en station. Ils sont nombreux à La Rosière, tel celui-ci, de 200 mètres carrés sur 2000 mètres carrés de terrain, parti à 650000 euros.

VALLÉE D'AURE (Pyrénées)
• **Maison type:** maison en pierre avec toit d'ardoises.
• **Prix:** de 250000 euros (travaux) à 350000 euros (en bon état).
• **Tendance:** – 7%.
Dans cette vallée pyrénéenne désertée par les acheteurs espagnols, les négociations sont systématiques: les biens partent avec 15% de rabais, y compris à Saint-Lary-Soulan. Là, il faut désormais compter de 3500 à 4500 euros le mètre carré pour les beaux appartements du village, et de 250000 à 300000 euros pour un chalet en bas des pistes. Toutefois, certaines vieilles pierres se négocient encore au prix fort: 500000 euros, pour cette ferme du XIX[e] siècle, de 180 mètres carrés, à rafraîchir, près de Vielle-Aure.


Au Freney-d'Oisans (Isère), ce chalet de 100 mètres carrés vient de partir à 180000 euros, soit 5% de moins que le prix demandé.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Le marché à Paris L'heure des

Les premières baisses de prix sont à l'œuvre, même dans les quartiers aisés de la capitale. Seules les belles adresses prisées des étrangers devraient voir leur cote se maintenir.

CENTRE RIVE DROITE (Ier, IIe, IIIe, IVe)

STUDIO (20 m²)
8500 à 9500 €/m² Halles (années 70), Grands Boulevards (crépi).
9000 à 11000 €/m² Beaubourg (an. 70), Banque de France, Enfants-Rouges (p.d.t).
9500 à 13000 €/m² Ile de la Cité, Marais (XVIIe ou XVIIIe), Palais-Royal (XIXe), Saint-Antoine, Opéra (p.d.t.).

2 PIÈCES (40 m²)
7200 à 9500 €/m²: Sentier, Richelieu-Drouot (crépi), rue de Sully (an. 80).
8500 à 10000 €/m² Etienne-Marcel, Bourse, Saint-Roch (crépi), Horloge (an. 70).
9000 à 12000 €/m², Ile St-Louis (XIXe), Filles-du-Calvaire, St-Paul (h.p.).

3 PIÈCES (65 m²)
7300 à 9000 €/m² Bd St-Martin, Rambuteau (crépi), Morland (an. 70).
8400 à 10300 €/m² Montorgueil (pierre de Paris), square du Temple (p.d.t).
8900 à 11300 €/m² Opéra (hauss.), St-Honoré, Victoires (p.d.t.).

4 PIÈCES (85 m²)
7000 à 8800 €/m² Quai Henri-IV (an. 70), bd Bonne-Nouvelle (crépi).
8000 à 9500 €/m², Quatre-Septembre (hauss.), rue Vivienne, Saint-Merri (p.d.t).
8500 à 11200 €/m² Vendôme, place des Vosges (h.p.), Marais (p.d.t).

5 PIÈCES (120m²)
7000 à 8500 €/m² Saint-Eustache (an. 70), boulevard Henri-IV (an. 80).
8000 à 9000 €/m² Bd du Temple, Beaubourg (hauss.), Filles-du-Calvaire, Bourse (p.d.t.).
8300 à 11000 €/m² Hôtel de Ville (p.d.t.), île Saint-Louis (XVIIe ou XVIIIe).

Au cœur de Paris, le marché évolue désormais à deux vitesses. Les biens impeccables des belles adresses ont ainsi vu leurs prix gagner 5% depuis l'été 2011. Ils trouvent preneur en dix jours, et leur cote ne devrait pas faiblir. A l'inverse, ceux de moyenne facture traînent en vitrine, avant de partir 5 à 10% moins cher qu'il y a un an. «Pour ces produits, le rapport de force a basculé en faveur des acquéreurs, qui imposent de gros rabais», assure Nathalie Naccache, de Century 21 Fortis Immo. Ainsi, rue Notre-Dame-de-Nazareth, ce 51 mètres carrés, bruyant et à refaire, s'est vendu 370000 euros (7255 euros le mètre carré), au lieu des 410000 affichés. «Ce genre de baisse va se généraliser», juge Eric Gombako, de Côté Montorgueil.

N'espérez tout de même pas de ristourne si vous visez un quartier branché (Marais, Montorgueil) ou les petites surfaces datant du XVIIIe siècle, de la Concorde au Palais-Royal, qui restent prisées des étrangers. Rue Saint-Honoré, un Russe a ainsi déboursé 240000 euros pour un studio de 22 mètres carrés, avec poutres et parquet, mais perché au cinquième étage sans ascenseur! En revanche, les vendeurs lâchent du lest aux Halles et à Arts-et-Métiers, où le mètre carré des copropriétés du XIXe siècle vaut désormais 8500 euros.

Amélie Cordonnier

CENTRE RIVE GAUCHE (Ve, VIe, VIIe)

STUDIO (20 m²)
8500 à 10000 €/m² Val-de-Grâce (1900-1915), rue Lacépède (ancien).
9500 à 12500 €/m² Gros-Caillou (an. 30), Mabillon, St-Placide (anc.), Maubert (hauss.).
10000 à 13500 €/m², Champ-de-Mars, rue Bonaparte (ancien).

2 PIÈCES (30 m²)
8300 à 10500 €/m² Bd de Port-Royal (an. 70), rue de Rennes (hauss.).
9300 à 11500 €/m² Vaneau, Assas (pierre de Paris).
10000 à 13500 €/m² Invalides, quai Branly (XVIIIe), Odéon (anc.), place Sainte-Geneviève (p.d.t.).

3 PIÈCES (55 m²)
8200 à 10000 €/m² Ségur, rue de Sèvres (an. 70), bd de l'Hôpital (crépi).
9400 à 11000 €/m² Rue Monge (pierre et brique), Cluny-la Sorbonne (début XXe).
10500 à 13500 €/m² Panthéon (h.p.), Varenne, av. de Breteuil (p.d.t).

4 PIÈCES (80 m²)
7800 à 10000 €/m² Raspail (pierre et brique).
9300 à 12000 €/m² Cherche-Midi (ancien), bd Saint-Michel (pierre de Paris).
10000 à 13000 €/m² Rue de Grenelle (XXe), St-Germain-des-Prés, quais de Seine, Luxembourg (p.d.t.).

5 PIÈCES (110 m²)
7500 à 9800 €/m² Bd de l'Hôpital (crépi), Montparnasse (années 70).
9000 à 12000 €/m² Sèvres-Babylone (hauss.), La Motte-Picquet (p.d.t.).
10000 à 12800 €/m² Bac, musée d'Orsay (bel ancien), Invalides (p.d.t).

Retour au calme dans ces coins huppés de la rive gauche, où les prix ne bougent plus depuis novembre dernier. «Alors que, début 2011, les acheteurs sortaient sans hésiter leur chéquier, ils prennent désormais leur temps et font des offres 10% au-dessous du prix affiché», assure Martine Fratini, de Century 21 Fraka Immobilier. Les Ve et VIe arrondissements sont les premiers touchés par ce retournement. A Saint-Michel, rue de Buci ou rue Monge, le cachet ne suffit plus à justifier des tarifs astronomiques. Dans les immeubles sans ascenseur, comptez 12500 euros le mètre carré au maximum pour un studio et

11000 euros pour une surface moyenne. Rue des Canettes, un propriétaire s'est ainsi résolu à céder 586000 euros le trois-pièces de 53 mètres carrés, à retaper, dont il espérait 625000 euros. Quant aux biens haussmanniens donnant sur le boulevard Montparnasse ou la rue de Vaugirard, ils se négocient dès 9000 euros le mètre carré. Et les prochains mois ne seront pas meilleurs, avec une baisse attendue de 8%.

Le recul devrait être deux fois moindre dans le très chic VIIe arrondissement. Rue de Verneuil, ce vendeur a ainsi tiré 860000 euros de son 65 mètres carrés (13230 euros le mètre carré).

Abréviations : an. = années ; anc. = ancien ; hauss. = haussmannien ; h.p. = hôtel particulier ; p.d.t. = pierre de taille ; pte = porte.

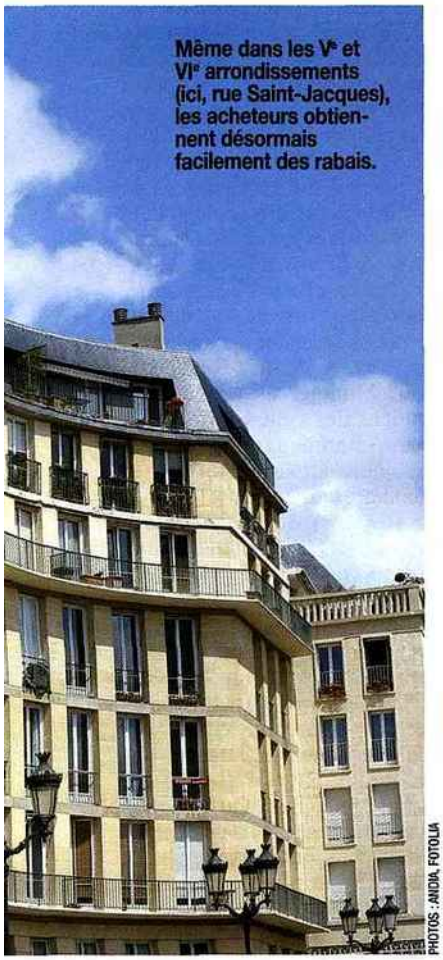
Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

négociations a sonné depuis janvier



Même dans les Ve et VIe arrondissements (ici, rue Saint-Jacques), les acheteurs obtiennent désormais facilement des rabais.

PHOTOS : ANDIA, FOTOLIA

Quant aux biens familiaux proches des Invalides, à condition de disposer d'un ascenseur et d'un parking, ils continuent à se négocier à plus de 12000 euros le mètre carré. *A.C.*

PARIS OUEST
(VIIIe, XVIe, XVIIe)

STUDIO (25 m²) **8000 à 9700 €/m²**, Pte de St-Cloud (pierre de Paris), av. de Clichy (crépi). **8500 à 10500 €/m²** Pompe, Passy (hauss.), rue de Lévis (pierre de Paris). **10000 à 13000 €/m²** Madeleine (hauss.), pte Maillot, Marceau (p.d.t.).

2 PIÈCES (45 m²) **7500 à 8700 €/m²** Epinettes (crépi), Saint-Lazare (brique). **8000 à 10000 €/m²** Villiers, Batignolles (crépi), Mirabeau, la Muette (hauss.). **9700 à 13000 €/m²** Courcelles (hauss.), Saint-Augustin (p.d.t.).

3 PIÈCES (65 m²) **8000 à 9000 €/m²** Bd Bessières (crépi), av. de Versailles (années 60). **8500 à 10000 €/m²** Mirabeau, Chaillot (p.d.t.), Auteuil (hauss.), Alma (années 70 à 80). **9500 à 12500 €/m²** Faubourg-Saint-Honoré, Saint-Augustin (p.d.t.).

4 PIÈCES (90 m²) **7500 à 8500 €/m²** Bd de Reims (brique), av. de Saint-Ouen (crépi). **8500 à 9500 €/m²** Rue de Constantinople (crépi), Pereire, Chardon-Lagache (hauss.). **9000 à 12200 €/m²** Madeleine, Passy (hauss.), av. Montaigne (p.d.t.).

5 PIÈCES (130 m²) **7300 à 8500 €/m²** Porte d'Asnières (crépi), bd des Batignolles (brique), porte de Saint-Cloud (hauss). **8300 à 9500 €/m²** Ternes, Victor-Hugo (haussmannien). **9000 à 12000 €/m²** Av. Foch, parc Monceau (p.d.t.), place Rodin (h.p.).

Dans ces quartiers bourgeois de l'ouest parisien, les prix ont piqué du nez depuis fin 2011, de 5% environ. Il faut dire que les acheteurs se font rares. «Les biens partent en deux mois au lieu d'un», résume Sébastien de Lafond, à la tête de MeilleursAgents.com. Acculés, les vendeurs lâchent du lest, même dans les adresses sélectes du VIIIe et du XVIIe. Avenue Niel, l'un d'eux a consenti 6% de rabais sur son quatre-pièces de 95 mètres carrés, en excellent état, parti à 1,1 million d'euros (11580 euros le mètre carré). Et il s'en tire à bon compte. «Une baisse de 5% de plus est à prévoir en 2012», annonce Alexandre Robin, du cabinet du même nom.

La situation est plus contrastée dans le XVIe arrondissement. Au nord, la cote des biens familiaux offrant au moins trois chambres ne fléchit pas. Près des lycées Janson-de-Sailly ou Saint-Jean-de-Passy, ils se monnaient de 10000 à 12000 euros le mètre carré. C'est l'inverse au sud, où ce sont les studios qui résistent, tel celui-ci, de 20 mètres carrés, rue Claude-Terrasse, parti à 195000 euros (9750 euros le mètre carré). *A.C.*

PARIS EST
(XIe, XIIe, XIXe, XXe)

STUDIO (25 m²) **6300 à 8200 €/m²** Corentin-Cariou, Ourcq (crépi), Crimée (brique). **7300 à 8700 €/m²** Pyrénées (hauss.), St-Maur (années 70), pte de Vincennes (récent). **7800 à 10000 €/m²** Oberkampf (pierre de Paris), Gambetta (hauss.).

2 PIÈCES (40 m²) **5800 à 7600 €/m²** Riquet, Ménilmontant (hauss.), St-Fargeau (crépi). **7000 à 8500 €/m²** Bolivar, (hauss.), Parmentier (an. 70). **7500 à 9800 €/m²** République, Nation (début XXe), Bastille (hauss.), Bercy village (années 90).

3 PIÈCES (60 m²) **5200 à 6900 €/m²** Avenue de Flandre, Saint-Fargeau (pierre et brique), pte de Pantin (crépi). **6800 à 8700 €/m²** Buzenval (crépi), Voltaire (hauss.). **7300 à 9500 €/m²** Père-Lachaise (an. 70), Bastille, Gambetta (p.d.t.).

4 PIÈCES (80 m²) **4700 à 6500 €/m²** Laumière, pte Dorée (crépi), A.-Dumas (brique). **6400 à 8600 €/m²** République (pierre de Paris), Buttes-Chaumont (années 70). **6800 à 9300 €/m²** Botzaris, parc de Bercy (récent), Faidherbe (an. 70).

5 PIÈCES (110 m²) **4600 à 6300 €/m²** Bds Davout et Soult (an. 60), pte de Bagnolet (brique). **6000 à 8500 €/m²** Maraîchers, Nation (hauss.), Voltaire (an. 80), Jean-Jaurès (récent). **6500 à 9200 €/m²** Nation (récent), Mouzaïa (maison), Gambetta (p.d.t).

Un coup de frein a stoppé net la folle envolée de ces arrondissements populaires de l'est parisien. S'ils avaient encore augmenté de 9% sur un an début 2011, les prix se sont ensuite stabilisés à partir de juillet dernier. Et les délais de vente ont en moyenne grossi d'un bon mois. «On ne constate pas encore de baisse, sauf pour les appartements présentant des défauts, qui se monnaient 5% de moins que le prix affiché», tempère toutefois Aurélia Jean, de Century 21 Gambetta. Globalement, les vendeurs peuvent être rassurés : selon les professionnels, les prix ne devraient pas céder plus de 2% dans les prochains mois.

Les propriétaires sont en effet bien partis pour conserver la main dans les quartiers prisés des XIe (Bastille et Voltaire), XIIe (Nation et gare de Lyon) et XXe arrondissements (Gambetta et Pelleport), où le mètre carré vaut rarement moins de 8200 euros. Il démarre même à 8500 euros pour une petite surface. A l'image de ce studio de 28 mètres carrés, au Père-Lachaise, parti à 240000 euros. Au nord du XIXe, en revanche, des baisses des prix sont attendues. En traversant le canal de l'Ourcq, les familles commencent à négocier à moins de 5500 euros le mètre carré dans les appartements des années 1970 et 1980. Rue Archereau, l'une d'elles a même emménagé dans un quatre-pièces de 88 mètres carrés, en bon état, pour 465000 euros, soit 5285 euros le mètre carré. *A.C.*

PARIS NORD
(IXe, Xe, XVIIIe)

STUDIO (20 m²) **6000 à 8500 €/m²**, Goutte-d'Or, porte de Saint-Ouen (crépi), gare du Nord (pierre de Paris). **7300 à 10000 €/m²** Clichy (hauss.), hôpital Saint-Louis (an. 70), square de Montholon (ancien). **7500 à 12000 €/m²** Butte Montmartre (pierre de Paris), Lamarck-Caulaincourt (début XXe).

Hausse probable des prix dans ces arrondissements, d'ici fin 2012.

Baisse probable des prix dans ces arrondissements, d'ici fin 2012.

Stagnation probable des prix dans ces arrondissements d'ici fin 2012.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

2 PIÈCES (40 m²)
5 200 à 6 600 €/m² La Chapelle, Ramey (crépi), Pigalle, gare de l'Est (ancien).
7 000 à 9 300 €/m² Square Carpeaux (p.d.t.), Grands Boulevards (hauss.).
7 500 à 11 500 €/m² Sacré-Cœur (1930), Blanche, Junot, N.-Dame-de-Lorette (pierre de Paris), Trinité (p.d.t.).

3 PIÈCES (60 m²)
5 100 à 6 500 €/m² Château-Rouge (pierre de Paris), Lariboisière (crépi).
7 300 à 9 600 €/m² Liège (crépi), mairie du XVIIIe (hauss.), pte de Clignancourt (début XXe).
7 400 à 11 000 €/m² Abbesses (crépi), canal St-Martin (années 80).

4 PIÈCES (85 m²)
5 400 à 6 800 €/m² Château-Landon, Anvers, Simplon (crépi), bd Ney (XIXe).
7 200 à 9 500 €/m² Guy-Môquet (années 70), Pigalle (pierre de Paris).
De 7 300 à 10 500 €/m² Trudaine, Opéra (hauss.), rue Lepic (ancien).

5 PIÈCES (100 m²)
5 000 à 6 400 €/m² Bd de la Chapelle (brique), Poissonniers (crépi).
7 000 à 9 500 €/m² Mairie du XVIIIe, La Fayette (hauss.), hôpital Saint-Louis (années 80), J.-Bonsergent, bd de Clichy (fin XIXe).
7 200 à 10 000 €/m² Junot (anc.), Notre-Dame-de-Lorette, Madeleine (p.d.t.), quai de Jemmapes (an. 80).

Après 35% de flambée des prix en deux ans, l'atterrissage est plutôt douloureux pour les propriétaires du XVIIIe arrondissement, où les tarifs ont reculé de 10% depuis leur plus haut niveau de septembre dernier. «Et ils devraient encore perdre 5% en 2012», prévient Brice Moyse, d'Immopolis Immobilier. Les quartiers les plus touchés? Ramey, Château-Rouge et Goutte-d'Or, qui avaient proportionnellement le plus augmenté l'an passé. Là, certains logements ont perdu jusqu'à 2 000 euros au mètre carré! Rue Myrha, un deux-pièces de 53 mètres carrés a ainsi été bradé 350 000 euros, soit 6 605 euros le mètre carré, alors qu'il était estimé 424 000 euros dix mois auparavant. Même à Lamarck-Caulaincourt et aux Abbesses, le mètre carré vaut jusqu'à 1 000 euros de moins.

A Guy-Môquet, la déflation est plus douce: moins 700 euros le mètre carré en moyenne.

Autour de l'église de la Trinité ou rue des Martyrs (IXe arrondissement), comme sur les berges du canal Saint-Martin (Xe), la clientèle de jeunes cadres aisés permet aux prix de se maintenir. «Pendant six à neuf mois encore», tempère Muriel Goldberg, de L'Adresse du Canal. Quai de Valmy, les vendeurs encaissent sans problème 9 500 euros le mètre carré pour un studio. Mais les grands appartements à refaire ne dépassent plus guère la barre des 9 000 euros le mètre carré. Pour preuve, quai de Jemmapes, ce premier étage de 112 mètres carrés, défraîchi, donnant sur le canal, qui s'est échangé à 980 000 euros, soit 8 750 euros le mètre carré. *A.C.*

PARIS SUD
(XIIIe, XIVe, XVe)

STUDIO (20 m²)
6 000 à 8 300 €/m² Avenue de Choisy (an. 60), bd Masséna (ancien).
7 500 à 10 000 €/m² Pernety (ancien), Félix-Faure (Art déco), Volontaires (hauss.).
9 000 à 12 000 €/m² Gaîté (an. 80-90), Vavin (fin XIXe), Grenelle (hauss.).

2 PIÈCES (30 m²)
5 900 à 8 200 €/m² Porte de Versailles, porte de Vanves (ancien).
7 300 à 10 000 €/m² Boucicaut (années 80), Commerce (pierre de Paris).
8 500 à 12 000 €/m² Buttes-aux-Cailles (1930), rue Daguerre (ancien).

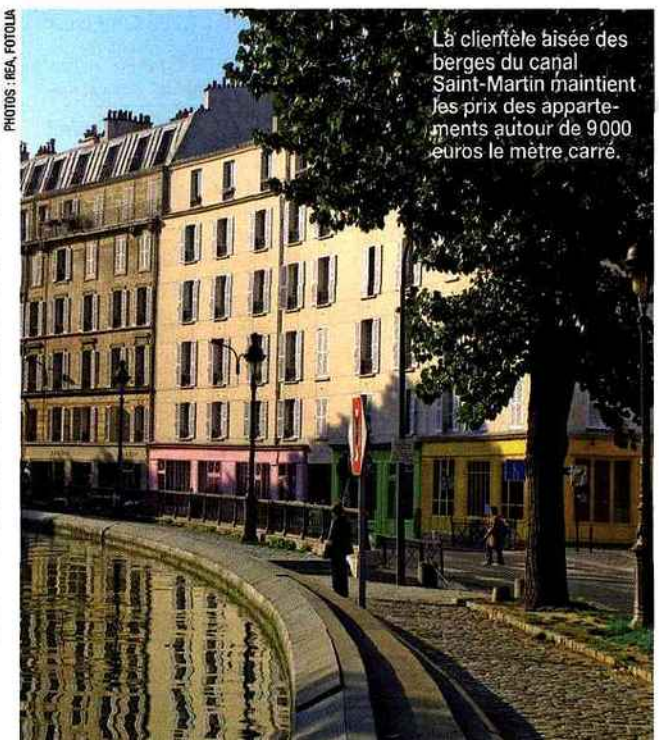
3 PIÈCES (55 m²)
5 800 à 8 000 €/m² Balard (an. 60), Brancion, Olympiades (années 70).
7 200 à 9 500 €/m² Mairie du XVe (début XXe), parc Georges-Brassens (récent).
8 300 à 11 500 €/m² Mouton-Duvernet (an. 60), Gobelins (bel anc.).

4 PIÈCES (80 m²)
5 600 à 7 800 €/m² Plaisance (brique), porte de Versailles (ancien).
7 200 à 10 000 €/m² Emile-Zola, Pernety, Convention (hauss.), Corvisart, Pasteur (p.d.t.)
8 200 à 11 200 €/m² Edgar-Quinet, (hauss.), Montparnasse (bel ancien).

5 PIÈCES (100 m²)
5 500 à 7 800 €/m² Porte de Vanves (crépi), Maréchaux (brique).
7 000 à 10 000 €/m² Lourmel (an. 90), Alésia (p.d.t.), Denfert-Rochereau (ancien).
8 000 à 11 000 €/m² Place de Breteuil (p.d.t), bd Raspail (hauss.).

La température est nettement retombée dans le sud de la capitale, où les prix stagnent depuis septembre dernier. «Le nombre d'acquéreurs a fondu de 25% en un an», complète Jean-François Milin, d'Orpi Félix-Faure. Quant à ceux encore présents sur le marché, ils exigent désormais de gros rabais. Leur marge de négociation dépend toutefois du quartier et du type de surface visés. Ainsi, elle s'accroît pour les petits appartements des XIVe et XVe arrondissements. En témoigne ce 37 mètres carrés, rue du Maine. Affiché à 420 000 euros, il a fini par partir pour 365 000 euros (– 13%). Rue Jean-Maridor, au métro Lourmel, un trois-pièces de 48 mètres carrés s'est, lui, vendu 379 000 euros, alors qu'il aurait trouvé preneur à 430 000 euros un an plus tôt. Les propriétaires d'appartements familiaux n'ont en revanche aucun souci à se faire. A Denfert-Rochereau ou à Montparnasse, les quatre-pièces des beaux immeubles haussmanniens se monnaient toujours autour de 9 500 euros le mètre carré.

Rapport de force inverse dans le XIIIe arrondissement, où les vendeurs de petites surfaces (du studio au trois-pièces) conservent l'avantage. «Ces biens devraient même se valoriser de 2%, contre une baisse de 5% pour les plus grands appartements», avertit Richard Mellul, de Century 21 Lutèce Immobilier. Rue de Tolbiac, un grand deux-pièces de 68 mètres carrés, pourtant au cinquième étage d'un immeuble en pierre de taille, s'est ainsi négocié au prix fort de 530 000 euros, soit 7 795 euros le mètre carré. *A.C.*


PHOTOS : REA, FOTOLIA

La clientèle aisée des berges du canal Saint-Martin maintient les prix des appartements autour de 9 000 euros le mètre carré.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Alain Rousseau Immobilière Comine, Cabinet Robin, Century 21 (Fortis Immo, Molière, Mandar, Poissonnière et Sébastopol, Fraka Immobilier, Gambetta, Lutèce Immobilier, Luxembourg, Via Conseil XVIe), Côté Montorgueil, ERA Saint-Sulpice, ERA TLI, De Ferla Immobilier, «A1» Palais-Royal Immobilier, Immopolis Immobilier (agences Caulaincourt, Ramey, Ravignan, Guy-Môquet) L'Adresse du Canal, MeilleursAgents.com, Orpi Félix-Faure, Quartiers Immobilier, Solvimo (XIe, XIIe et XIXe arr.), Tillié & Associés.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Le marché en banlieue La

Depuis la fin 2011, les acheteurs refont la loi et obtiennent des rabais conséquents. Seules les plus belles adresses et les petites surfaces devraient échapper à la correction.

BOULOGNE-BILLANCOURT

STUDIO (25 m²)
5 600 à 6 800 €/m² Marcel-Sembat (an. 30).
6 600 à 8 000 €/m² Rues Gallieni, Escudier, de Sèvres (années 70 et 80).
7 600 à 8 600 €/m² Eglise de Boulogne (an. 50 à 70 ou bel ancien).

2 PIÈCES (40 m²)
5 500 à 6 700 €/m² Pont de Billancourt (années 50 à 70).
6 400 à 7 800 €/m² Rue Escudier (années 80).
7 500 à 8 500 €/m² Seguin-Rives de Seine (récent).

3 PIÈCES (65 m²)
5 400 à 6 700 €/m² Av. Edouard-Vaillant, pont de Billancourt (an. 50 à 70)
6 500 à 7 800 €/m² Nouveau centre (années 60 et 70).
7 200 à 8 400 €/m² Eglise de Boulogne (an. 50 à 70 ou bel ancien).

4 PIÈCES (80 m²)
5 500 à 6 800 €/m² Bd de la République (années 50 à 70).
6 500 à 7 800 €/m² Rue Escudier, (an. 70 à 80).
7 500 à 8 500 €/m² Eglise, Roland-Garros (an. 50 à 70).

5 PIÈCES (110 m²)
5 400 à 6 700 €/m² Av. Edouard-Vaillant, pont de Billancourt (an. 50 à 70).
6 300 à 7 600 €/m² Marcel-Sembat (an. 60 et 70).
7 300 à 8 400 €/m² Seguin-Rives de Seine (récent).

La deuxième ville d'Ile-de-France fait de la résistance. Après 15% de hausse depuis 2010, les prix se sont en effet stabilisés l'été dernier. Et ils ne devraient pas baisser dans les prochains mois. Explication : chassés par des tarifs parisiens prohibitifs, les primo-accédants continuent d'animer le marché. Et même si, comme le note Jean-Louis de Narbonne, de l'agence Guy Hoquet, « le rapport de force s'est rééquilibré en faveur des acheteurs», inutile d'espérer de gros rabais, notamment pour les appartements proches du bois, du côté de Roland-Garros ou de l'église. Même les grandes surfaces n'y partent jamais à moins de 7500 euros le mètre carré. Tel ce quatre-pièces de 105 mètres carrés, rue de l'Est, vendu 875 000 euros (8 335 euros le mètre carré). C'est dans le sud de la ville, dans les quartiers mal desservis par les transports, que les vendeurs lâchent du lest, jusqu'à 7% sur le prix affiché. Comme pour ce trois-pièces de 47 mètres carrés, près du pont de Billancourt, vendu au bout de deux mois, seulement 265 000 euros (5 640 euros le mètre carré). *Tiffany Blandin*

COURBEVOIE

STUDIO (25 m²)
5 000 à 6 200 €/m² Mairie (ancien), les Bruyères (années 30).
6 500 à 7 800 €/m² Bécon (an.70), front de Seine (récent).

2 PIÈCES (35 m²)
5 000 à 6 000 €/m² Charras, Kilford (an. 70).
6 300 à 7 500 €/m² Quartier gare, Victor-Hugo (ancien).

3 PIÈCES (60 m²)
4 800 à 5 800 €/m² Centre (ancien).
6 000 à 7 000 €/m² Armand-Silvestre, Faubourg de l'Arche (récent).

4 PIÈCES (80 m²)
5 200 à 6 000 €/m² Gare (ancien), Charras, Bécon (années 60).
6 300 à 7 500 €/m² Rue Sainte-Marie, quai du Maréchal-Joffre (années 70).

5 PIÈCES (105 m²)
6 000 à 7 000 €/m² Faubourg de l'Arche (récent), mairie (pierre de taille).
7 000 à 9 000 €/m² Front de Seine, Bécon (maison).

Affaires en vue dans cette ville des Hauts-de-Seine. Depuis début 2012 en effet, les marges de négociation s'élargissent, pour atteindre 5 à 8%, et les prix commencent à fléchir. Ainsi, dans le quartier prisé de Bécon, le propriétaire de cette maison affichée à 895 000 euros a-t-il dû consentir 7% de ristourne, pour la vendre 830 000 euros. La tendance devrait s'accentuer d'ici fin 2012, et les prix s'ajuster d'au moins 5%. Une correction qui devrait surtout frapper les biens avec défaut (fortes charges, travaux, absence d'ascenseur). Entièrement à refaire, ce trois-pièces de 58 mètres carrés, boulevard Clemenceau, n'a ainsi coûté que 295 000 euros à son nouveau propriétaire. Soit 5 085 euros le mètre carré, un prix plancher pour la ville.

Les négociations seront plus difficiles sur les trois et quatre-pièces, «toujours aussi rares», note Olivier Decamus, des agences Imax. Quant aux biens d'exception (terrasse, vue sur Paris...), leur cote pourrait même grimper. *Céline Deval*

ISSY-LES-MOULINEAUX

STUDIO (22 m²)
5 200 à 6 200 €/m² Les Epinettes (années 70).
6 000 à 6 800 €/m² La Ferme, parc Rodin (ancien).
6 500 à 7 800 €/m² Corentin-Celton, Val-de-Seine (anc.).

2 PIÈCES (35 m²)
4 800 à 6 000 €/m² Les Epinettes, hauts d'Issy (années 70).
5 800 à 6 500 €/m² Rue Jean-Pierre-Timbaud, parc Rodin (ancien ou récent).
6 300 à 7 500 €/m² Corentin-Celton, île Saint-Germain (récent).

3 PIÈCES (65 m²)
4 800 à 6 000 €/m² Parc Pic (années 70).
5 600 à 6 400 €/m² Rue Jean-Pierre-Timbaud, parc Rodin (ancien ou récent).
6 100 à 7 400 €/m² Mairie, Corentin-Celton (ancien), île Saint-Germain (récent).

4 PIÈCES (85 m²)
4 900 à 6 000 €/m² Parc Pic, Hauts-d'Issy (années 70).
5 800 à 6 500 €/m² La Ferme, Rue Jean-Pierre-Timbaud (ancien ou récent).
6 200 à 7 500 €/m² Corentin-Celton, Val-de-Seine (récent).

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

baisse des prix est enclenchée

A Levallois, la marge de négociation est faible en front de Seine, où il faut toujours prévoir un budget minimal de 8000 euros le mètre carré.

PHOTOS : ANDIA, FOTOLIA

5 PIÈCES (110 m²)
4500 à 6100 €/m² Hauts d'Issy (années 70).
5700 à 6400 €/m² La Ferme, rue Jean-Pierre-Timbaud (ancien ou récent).
6100 à 7500 €/m² Mairie, île Saint-Germain (récent).

Entamé en septembre 2011, le reflux des prix atteint déjà 8% dans cette commune accolée au XVe arrondissement de Paris. Pas étonnant : «Un acheteur sur trois a déserté le marché», regrette Franck Beasse, de l'agence Century 21 Immo d'Issy. De quoi générer un nouveau recul, d'au moins 5%, d'ici fin 2012.

On l'aura compris, mieux vaut discuter ferme avant de signer, d'autant que nombre de vendeurs affichent encore des prétentions démesurées. Pour un bien des beaux quartiers (île Saint-Germain, Val-de-Seine), ou proche d'une station de métro, ne déboursez pas plus de 7500 euros le mètre carré dans le récent, et 6500 euros dans l'ancien. C'est pile sous cette limite que vient de partir, à deux pas du métro Corentin-Celton, un quatre-pièces des années 1930, de 104 mètres carrés, vendu 675000 euros.

Dans les coins éloignés du métro (hauts d'Issy, parc Rodin), les marges de négociation atteignent même 10 à 15%. Ce que n'a pas compris ce propriétaire d'un trois-pièces de 55 mètres carrés, avenue de Verdun, qui refuse de céder son bien à moins de 353000 euros (6420 euros le mètre carré) et n'a, à ce jour, reçu aucune offre. *T.B.*

Hausse probable des prix dans la commune, en moyenne, d'ici fin 2012.

LEVALLOIS-PERRET

STUDIO (23 m²)
6100 à 7400 €/m² Quartier gare, place Jean-Zay (ancien).
6600 à 8100 €/m² «Côté Neuilly», centre-ville (ancien).
8100 à 9100 €/m² Parc de la Planchette, Greffulhe (récent).

2 PIÈCES (39 m²)
6000 à 7300 €/m² Quartier Eiffel (an. 60-70).
6500 à 8000 €/m² Métro Louise-Michel (ancien).
8000 à 9000 €/m² Square Villepin, parc de la Planchette (récent).

3 PIÈCES (57 m²)
5900 à 7300 €/m² Place Jean-Zay (ancien).
6300 à 7900 €/m² Centre-ville, métro Louise-Michel (ancien).
8000 à 9000 €/m² Georges-Pompidou (années 90).

4 PIÈCES (81 m²)
6000 à 7300 €/m² Quartier Eiffel (an. 60 et 70), cimetière (années 90).
6300 à 7900 €/m² Mairie (anc.), Louise-Michel (an. 60).
8000 à 9000 €/m² Parc de la Planchette (récent), Georges-Pompidou (années 90).

Baisse probable des prix dans la commune, en moyenne, d'ici fin 2012.

5 PIÈCES (116 m²)
6000 à 7300 €/m² Place Jean-Zay (ancien), quartier Eiffel (an. 60 et 70), cimetière (années 90).
6500 à 8000 €/m² Métro Louise-Michel (années 60).
8000 à 9000 €/m² Square Villepin, Greffulhe (récent).

Les acheteurs reprennent peu à peu la main dans cette ville de l'ouest parisien. Au point qu'après avoir reculé de 5% par rapport à son plus-haut de l'été 2011, la cote devrait à nouveau se replier de 6% d'ici la fin de l'année. Premiers biens à trinquer : ceux logés dans les immeubles du début du XXe siècle, souvent dépourvus d'ascenseur. Près de la place du Maréchal-de-Lattre, c'était le cas de ce trois-pièces de 59 mètres carrés, situé au sixième étage. Malgré son emplacement idéal à deux pas du métro, son propriétaire a dû consentir un rabais de 8% pour s'en débarrasser, et n'en a tiré que 385000 euros (6525 euros le mètre carré). La marge de négociation est par contre plus réduite si vous visez les quartiers Greffulhe ou Pompidou, en bordure de Seine, ou bien les rues proches du parc de la Planchette, où il faut encore prévoir un budget minimal de 8000 euros le mètre carré. Voire plus pour les grandes surfaces, rares sur la commune. Rue des Marronniers, un quatre-pièces de 89 mètres carrés vient ainsi de changer de mains au prix record de 810000 euros (soit 9100 euros le mètre carré). *T.B.*

MONTREUIL

STUDIO (28 m²)
3000 à 4000 €/m² Les Ruffins, la Boissière (ancien).
3900 à 5000 €/m² Parc des Guilands, lisière de Vincennes (ancien).

Stagnation probable des prix dans la commune, en moyenne, d'ici fin 2012.

2 PIÈCES (40 m²)
3200 à 4000 €/m² La Noue (années 70).
4200 à 5200 €/m² Bas Montreuil, Croix-de-Chavaux (ancien).
5500 à 6500 €/m² Mairie, Robespierre (récent).

3 PIÈCES (62 m²)
2800 à 4000 €/m² La Boissière (années 30).
4200 à 6000 €/m² Mairie, Villiers-Barbusse (récent).
6500 à 7400 €/m² Rue Marceau, r. du Sergent-Bobillot (anc.).

4 PIÈCES (75 m²)
3500 à 5000 €/m² La Boissière (années 30), rue de Rosny (années 70).
5500 à 6000 €/m² Avenue Wilson (ancien), rue de Vincennes (récent).

MAISON (110 m²)
3500 à 4800 €/m² Avenue Ernest-Renan, quartier Montreau, la Noue (pavillon années 50).
5300 à 7000 €/m² Rue de Paris, la Boissière (récent).

La fièvre retombe ici depuis l'automne 2011. «Dès que l'on s'éloigne du centre-ville ou bien des stations de métro, les ventes traînent en longueur», assure Charles Delépine, directeur commercial de Vesta Immobilier. Idem pour les biens aux charges élevées (plus de 200 euros par mois), qui justifient désormais des remises systématiques, sous peine, sinon, de rester en vitrine. Ce propriétaire d'un 100 mètres carrés, à quelques minutes de la Croix-de-Chavaux mais très gourmand en charges, ne l'a pas envisagé : affiché à 450000 euros, son bien n'a toujours pas trouvé preneur. Ce ralentissement pourrait, selon les professionnels du secteur, déboucher sur une glissade des prix de 3 à 4% d'ici à la rentrée 2012. Quant aux amateurs de maison avec jardin, s'ils doivent toujours prévoir au minimum un budget de 500000 euros, ils ont désormais plus de choix. Exemple avec celle-ci, de 100 mètres carrés, dotée de quatre chambres. située

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

place de la République, dans le bas Montreuil, qui s'est vendue 600 000 euros au bout de quinze jours, alors qu'auparavant ce genre de bien s'arrachait en moins de 48 heures. *C.D.*

MONTROUGE – 3%

STUDIO (23 m²) **5 100 à 5 900 €/m²** Métro Châtillon-Montrouge, Buffalo (an. 60-70). **6 200 à 6 800 €/m²** Rue de la Vanne, boulevard Romain-Rolland (récent). **6 800 à 7 700 €/m²** Mairie, quartier des Ecrivains (récent).

2 PIÈCES (38 m²) **4 900 à 5 800 €/m²** Aristide-Briand (an. 60). **5 700 à 6 300 €/m²** Ecrivains, centre-ville (an. 30). **6 300 à 6 900 €/m²** Mairie, av. de la République (années 30).

3 PIÈCES (65 m²) **4 800 à 5 800 €/m²** Métro Châtillon-Montrouge, Aristide-Briand (an. 60-70). **5 600 à 6 400 €/m²** Ecrivains, centre-ville (années 30). **6 100 à 6 800 €/m²** Avenue de la République (années 30).

4 PIÈCES (80 m²) **4 500 à 5 800 €/m²** Métro Châtillon-Montrouge (années 60 et 70). **5 700 à 6 300 €/m²** Ecrivains, centre-ville (années 30). **6 300 à 6 800 €/m²** Mairie, avenue de la République (années 30).

5 PIÈCES (110 m²) **5 700 à 6 200 €/m²** Centre-ville (années 30). **6 100 à 6 500 €/m²** Rue de la Vanne, boulevard Romain-Rolland (récent). **6 800 à 7 700 €/m²** Mairie, (hauss.), porte d'Orléans (récent).

L'effet de dumping des prix provoqué par le prolongement, en cours, de la ligne 4 du métro s'essouffle. Après avoir grimpé en flèche (+ 20% en deux ans), les prix se sont stabilisés depuis la mi-2011. Au point que les professionnels tablent sur une légère baisse, de 3 à 5%, dans les mois à venir. Il faut dire que les stocks sont trois fois plus importants que début 2011. «Normal, les propriétaires affluent dans les agences, par peur de ne pas vendre leur bien à temps», analyse Daniel Blumenthal, de l'agence Lives.

C'est sur les logements de moyen standing (années 1950 et 1960) que les acheteurs ont repris la main. Ainsi, dans les deux et trois-pièces de l'avenue Aristide-Briand, ou près de la station Châtillon-Montrouge, le mètre carré ne dépasse plus 5000 euros sitôt que le bien a un défaut. Témoin ce 36 mètres carrés qui donnait sur la bruyante D920, négocié à 175 000 euros (4860 euros le mètre carré), soit 10% au-dessous du prix affiché. La discussion est moins évidente pour les biens du quartier des Ecrivains. Comptez 6500 euros le mètre carré, voire plus dans les résidences récentes. Rue Maurice-Arnoux, ce 67 mètres carrés lumineux de 2004 est parti à 500000 euros (7465 euros le mètre carré). *T.B.*

NEUILLY-SUR-SEINE – 8%

STUDIO (30 m²) **6 000 à 7 500 €/m²** Avenue Charles-de-Gaulle, Sablons (années 60 et 70). **8 000 à 10 500 €/m²** Rue du Château, la Jatte (récent). **11 500 à 14 000 €/m²** Boulevard Maurice-Barrès (ancien).

2 PIÈCES (45 m²) **6 200 à 7 500 €/m²** Château, Hôpital Américain (an. 60 et 70). **8 000 à 11 000 €/m²** Pont de Neuilly (p.d.t.), Pasteur (années 90). **11 500 à 13 500 €/m²** St-James, pont de Neuilly (récent), bois (an. 90).

3 PIÈCES (70 m²) **7 000 à 8 500 €/m²** Château, pont de Neuilly (ancien). **9 000 à 11 300 €/m²** Saint-James (à rénover), la Jatte (récent). **12 000 à 13 800 €/m²** Bagatelle, bois, Saint-James (récent).

4 PIÈCES (95 m²) **7 000 à 8 700 €/m²** Bd du Château (an. 60 et 70). **9 000 à 11 500 €/m²** La Jatte (pierre de taille), Sablons (récent). **11 800 à 13 800 €/m²** Av. du Roule (hauss.), bd d'Argenson (récent).

5 PIÈCES (120 m²) **7 200 à 8 500 €/m²** Pasteur (enduit), bd Victor-Hugo (récent). **9 000 à 12 000 €/m²** Bd de la Saussaye, Sablons (ancien). **12 500 à 14 000 €/m²** Bd Inkermann, Bagatelle (récent).

Le blocage du marché guette cette commune huppée des Hauts-de-Seine, qui voit d'un côté les acquéreurs négocier systématiquement les prix, et de l'autre les vendeurs «s'entêter à surestimer leurs biens», se désole Olivier Decamus, responsable des agences Imax. Du coup, on ne compte plus les offres à 600000 euros pour des trois-pièces affichés à 700000! La plupart des experts en conviennent: cette paralysie ne pourra déboucher que sur une baisse des prix, de 7 à 8%.

Si l'ajustement est déjà à l'œuvre pour les biens avec défaut, les petites surfaces devraient y échapper. La preuve avec ce studio de 19 mètres carrés, dans le quartier Saint-James, parti à 205 000 euros (10 790 euros le mètre carré). Idem pour les biens avec vue sur le bois ou logés dans des artères chics (avenue du Roule, Inkermann). C'était le cas de ce quatre-pièces de 86 mètres carrés, qui s'est vendu au prix record de 1,09 million d'euros (12675 euros le mètre carré). *C.D.*

PANTIN 0%

STUDIO (25 m²) **3 000 à 3 800 €/m²** Quatre-Chemins, rue du Pré-St-Gervais (an. 60-70). **3 800 à 4 500 €/m²** Raymond-Queneau (an. 30), rue Charles-Auray (semi-récent). **4 600 à 5 100 €/m²** Rue Hoche, canal (récent ou neuf).

2 PIÈCES (38 m²) **3 000 à 3 600 €/m²** Sept-Arpents (ancien), av. Jean-Jaurès (an. 70). **3 700 à 4 400 €/m²** Avenue du 8-mai-1945 (années 70), église (années 50). **4 500 à 5 100 €/m²** Etienne-Marcel (années 60), quai de l'Aisne (récent).

3 PIÈCES (60 m²) **2 900 à 3 500 €/m²** Méhul (années 60-70). **3 600 à 4 400 €/m²** Raymond-Queneau (ancien), rue Rouget-de-Lisle (an.2000). **4 400 à 5 000 €/m²** Quai de l'Ourcq (neuf), rue Hoche (bel ancien).

4 PIÈCES (75 m²) **2 800 à 3 500 €/m²** Avenue Edouard-Vaillant (années 2000). **3 500 à 4 300 €/m²** Eglise (après-guerre), avenue Jean-Lolive (années 60 à 80). **4 400 à 5 000 €/m²** Rue Eugène-et-Marie-Louise-Cornet, église (anc.).

5 PIÈCES (95 m²) **2 700 à 3 400 €/m²** Quatre-Chemins, Méhul (années 60 et 70), **3 500 à 4 200 €/m²** Avenue Anatole-France, Jean-Lolive (années 60 à 80). **4 300 à 5 000 €/m²** Rue Delizy (an. 60 à 90), canal de l'Ourcq (an. 2000).

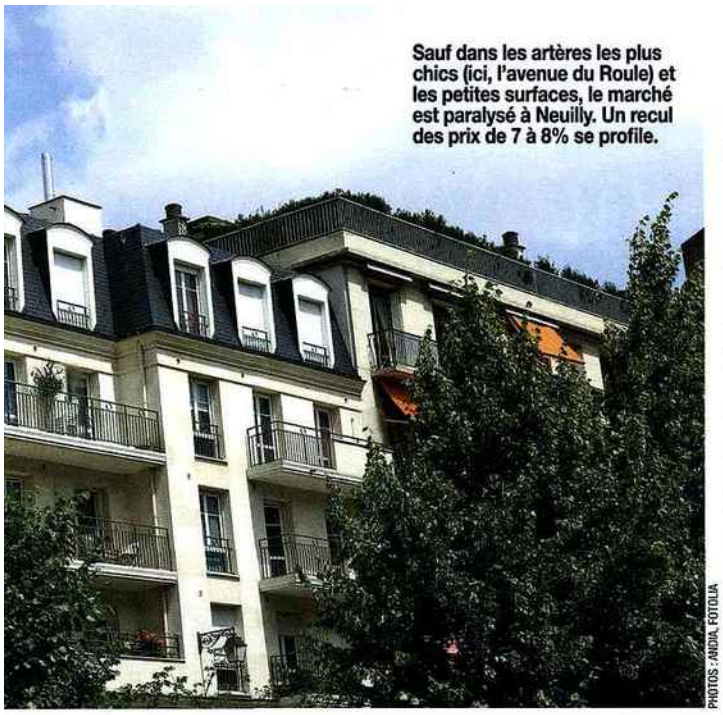
Fin de l'euphorie sur les bords du canal de l'Ourcq où, après 27% de hausse entre 2006 et 2011, les prix se stabilisent enfin. Mais que les candidats à l'achat ne se réjouissent pas trop vite, car la cote devrait désormais stagner. Il faut dire que le marché local attire toujours autant les couples parisiens à budget réduit. Du coup, les trois-pièces en bon état et à proximité du métro ne partent pas au-dessous de 4 200 euros le mètre carré. A l'instar de ce 50 mètres carrés, rue de la Paix, vendu 210000 euros.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102



Sauf dans les artères les plus chics (ici, l'avenue du Roule) et les petites surfaces, le marché est paralysé à Neuilly. Un recul des prix de 7 à 8% se profile.

PHOTOS : ANDIA, FOTOLIA

Même appétit pour les studios. «Leurs loyers, proches de ceux de Paris, en font une excellente affaire pour les investisseurs», assure Marie-Laure Couëtil-Rodach, chez Immo Plus. Rue Lakanal, un deux-pièces de 35 mètres carrés nécessitant plus de 10000 euros de travaux s'est ainsi enlevé à 145000 euros (4140 euros le mètre carré). Le tassement des ventes observé fin 2011 laisse toutefois présager un recul des prix, centré sur les grandes surfaces (plus de 150 mètres carrés) de standing. Ainsi que dans quelques quartiers à l'habitat vétuste, comme aux Quatre-Chemins. *A.Ca.*

SAINT-DENIS

STUDIO (25 m²)
2500 à 3000 €/m² Gare, République (an. 60).
2900 à 3400 €/m² Théâtre Gérard-Philipe (semi-récent), porte de Paris (ancien).
3400 à 3900 €/m² Centre-ville (années 70), la Plaine (neuf).

2 PIÈCES (40 m²)
2400 à 2900 €/m² Saint-Rémy (an. 60 à 80).
2800 à 3300€/m² Pleyel (années 60 à 80), boulevard Jules-Guesde (ancien).
3300 à 3900 €/m² Rue Gabriel-Péri, basilique (bel ancien).

Hausse probable des prix dans la commune, en moyenne, d'ici fin 2012.

3 PIÈCES (65 m²)
2300 à 2800 €/m² Delaunay-Belleville, rue de Strasbourg (années 80).
2700 à 3200 €/m² La Plaine (ancien), Romain-Rolland (années 60-70).
3200 à 3800 €/m² Centre historique (bel ancien), Pleyel (neuf).

4 PIÈCES (80 m²)
2100 à 2700 €/m², Joliot-Curie, Champ de Courses (années 60-70).
2600 à 3200 €/m² Mutuelle-Barbusse (ancien), Pleyel (années 60 à 80).
3100 à 3600 €/m² Centre historique (bel ancien), la Plaine (neuf).

5 PIÈCES (110 m²)
2000 à 2600 €/m² Gare (ancien), rue Auguste-Poullain (an. 70).
2600 à 3100 €/m² Barbusse (maison de ville an. 50).
3000 à 3500 €/m² Rue de la Légion-d'Honneur (bel anc.).

Sur le marché dyonisien, tous les vendeurs ne sont pas logés à la même enseigne. Ainsi, les propriétaires de grandes surfaces ou de maisons, forcés de consentir des rabais, ne sont pas à la fête. Pourtant située dans la très courue rue des Ursulines, cette maison de ville d'avant-guerre de 150 mètres carrés ne s'est ainsi négociée que 430000 euros (2860 euros le mètre carré). A l'inverse, les vendeurs de deux et trois-pièces, prisés des primo-accédants, gardent la main. Idem pour les propriétaires de studios, dont la rentabilité, assurée par la proximité du pôle universitaire Paris-VIII, attire les investisseurs. Voilà qui explique le prix de 108000 euros (3600 euros le mètre carré) atteint par ce studio de 30 mètres carrés, logé dans un immeuble début XX[e] siècle du centre-ville.

Au final cependant, la cote devrait à peine refluer, les familles appréciant les tarifs modérés du secteur, en regard de ceux pratiqués en première couronne (3500 euros le mètre carré en moyenne, contre plus de 5000 euros à Montreuil ou au Pré-Saint-Gervais). Les prix pourraient même légèrement grimper à la Plaine, avec l'arrivée cet été de la ligne 12 du métro (station Front-Populaire), ou à Pleyel, avec l'ouverture de la Cité du cinéma de Luc Besson, prévue en mai. *A.Ca.*

Baisse probable des prix dans la commune, en moyenne, d'ici fin 2012.

VINCENNES

STUDIO (20 m²)
5200 à 6000 €/m² Secteur est, carrefour des Rigollots (anc. et an. 60-80).
6000 à 7400 €/m² Quartier Sorano (an. 30), av. des Murs-du-Parc (an. 2000).
7400 à 8300 €/m² Centre-ville, av. du Château (déb. XX[e] siècle et récent).

2 PIÈCES (40 m²)
5100 à 5900 €/m² Diderot, rue Clément-Viénot (anc. et an. 60-80).
5900 à 7300 €/m² Saint-Louis (années 70), rue de Strasbourg (années 30).
7300 à 8400 €/m² Rue Jean-Moulin (années 2000), avenue du Petit-Parc (début XX[e]).

3 PIÈCES (60 m²)
5000 à 5800 €/m² Rue Defrance (années 60), bd de la Libération (récent).
5800 à 7300 €/m² Av. des Murs-du-Parc (années 2000).
7300 à 8500 €/m² Carré magique, cours Marigny (bel ancien).

4 PIÈCES (90 m²)
4900 à 5800 €/m² Carrefour des Rigollots (ancien et années 60), rue de la Jarry (années 80).
5700 à 7200 €/m² Sorano (années 30), rue de la Paix (années 70 et récent).
7200 à 8600 €/m² Centre-ville (ancien début XX[e]), av. de la Dame-Blanche, avenue Foch (bel ancien).

Stagnation probable des prix dans la commune, en moyenne, d'ici fin 2012.

5 PIÈCES (120 m²)
4800 à 5700 €/m² Secteur est, rue Diderot (ancien en brique).
5600 à 7100 €/m² Quartier Leroyer (crépi), av. de la République (années 70 à 90).
7200 à 8600 €/m² Carré magique, Orée du Bois (bel ancien).

Cette ville de l'est parisien fait figure d'exception. Certes, ici aussi, le marché est en voie d'accalmie depuis l'hiver, avec une baisse de 10% du nombre de transactions et un allongement des délais de vente. Mais, après une flambée de 19% en 2011, les prix pourraient encore gagner 2%. «La demande reste forte, surtout pour les trois et quatre-pièces», assure Sébastien Guérin, directeur de l'agence En Appart et Immobilier.

Du moment qu'elles sont au calme et proches des transports en commun, peu de chances en effet que les moyennes et grandes surfaces voient leur cote faiblir. A proximité de la rue Lejemptel, un 70 mètres carrés datant des années 1960 s'est ainsi vendu 640000 euros, soit plus de 9140 euros le mètre carré ! Le secteur est, de son côté, reste toujours accessible, avec un budget moyen de 5500 euros le mètre carré. Mais les prix, malgré le projet de réaménagement de la place Diderot, ne devraient plus bouger dans les prochains mois. *A.Ca.*

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Boulogne: ERA Imm. Conseil et investissement, Guy Hoquet L'Immobilier. Courbevoie: agence Imax, Bracke Imm., Fnaim 92. Issy-les-Moulineaux: Century 21 Immo d'Issy, Olivier Clément Imm. Levallois-Perret: agences Imax, Laforêt Imm. Montreuil: Century 21, Vesta Immo, Fnaim 93. Montrouge: Century 21 ADM, agence Lives. Neuilly: agence Imax, Century 21, Fnaim 92, Sadone Imm. Pantin: Century 21 Ricard Imm., Immo Plus. Saint-Denis: Century 21 Riva Imm., Laforêt Imm. Vincennes: Century 21 Immobilière Charles V, En Appart et Immobilier, Orpi Cabinet Fourny.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

Le marché en province Les

Depuis six mois, le marché s'est grippé dans la plupart des agglomérations régionales. Et les prix entament leur recul, parfois fortement comme à Montpellier, Lille ou encore Lyon.

BORDEAUX

STUDIO (20 m²)
2500 à 3200 €/m² Gare Saint-Jean (ancien), Capucins (années 1970).
3000 à 3600 €/m² Saint-Pierre (XVIIIe), Saint-Seurin, Chapeau-Rouge (bel ancien).

2 PIÈCES (40 m²)
2300 à 2700 €/m² Caudéran, Saint-Augustin, Médoquine (années 1970).
2700 à 3400 €/m² Chartrons, Victoire (ancien).
3200 à 3600 €/m² Jardin public, Croix-Blanche (bel ancien).

3 PIÈCES (65 m²)
2700 à 2900 €/m² Médoquine, Sacré-Cœur (années 60 et 70).
2800 à 3000 €/m² Bastide (récent), cours de la Marne (ancien rénové).
3000 à 3500 €/m² Chartrons, Saint-Pierre, Saint-Paul (bel ancien).

4 PIÈCES (85 m²)
2200 à 2700 €/m² Mériadeck, Capucins (années 70 et 80).
2500 à 2800 €/m² Saint-Michel (anc.), Bastide (an. 80).
2800 à 3400 €/m² St-Seurin, Jardin public, Chartrons (bel anc.).

MAISON (125 m²)
2300 à 2900 €/m² Bacalan, Nansouty, Tondu (échoppes début XXe).
2500 à 3000 €/m² Chartrons, rue Rose (p.d.t.).
3000 à 3500 €/m² Jardin public, Saint-Seurin (p.d.t., terrasse).

Sur les bords de la Garonne, c'est un marché à deux vitesses qui se dessine. Avec d'un côté les quartiers excentrés, sinistrés depuis le début de l'hiver, où les négociations sont devenues systématiques. Y compris dans le très bourgeois Caudéran, où les biens des années 1970 et 1980 devraient vite perdre 5% de leur valeur. De l'autre, les quartiers historiques, dont la cote devrait se maintenir grâce à la clientèle des investisseurs. La preuve à Saint-Michel, avec ce studio de 25 mètres carrés, vendu 96000 euros en moins de dix jours, soit 3840 euros le mètre carré. Ou encore aux Quinconces, avec ce deux-pièces de 46 mètres carrés, certes équipé d'une cuisine dernier cri mais parti au prix fou de 250000 euros. Dernier foyer de surchauffe : Belcier, porté par le projet de quartier d'affaires et de la nouvelle gare TGV. Le mètre carré, qui y vaut encore moins de 2000 euros, pourrait grimper de 10% avant fin 2012.

Benjamin Saragaglia

LILLE

STUDIO (20 m²)
2100 à 2400 €/m² Lille sud, Fives (an. 70).
2300 à 2600 €/m² Mairie, République (années 70).
2600 à 3200 €/m² Vieux Lille, Vauban (bel ancien).

2 PIÈCES (40 m²)
1800 à 2200 €/m² Moulins, Fives (an. 60).
2200 à 2800 €/m² Sébastopol, centre (an. 50).
2600 à 3400 €/m² Centre-ville, Vauban, vieux Lille (anc.).

3 PIÈCES (70 m²)
1700 à 2200 €/m² Lille sud, Bois-Blancs, Hellemmes (an. 60 et 70).
2200 à 2700 €/m² Sébastopol (années 50 à 70), Gambetta (années 30).
2700 à 3600 €/m² Rue Royale, Vauban, Beaux-Arts (bel ancien).

4 PIÈCES (90 m²)
1400 à 1800 €/m² Moulins, Wazemmes (années 1970).
1800 à 2400 €/m² Bd de la Liberté, Gambetta (anc.).
2300 à 2600 €/m² St-Maurice-Pellevoisin, Vauban (an. 1900).

MAISON (110 m²)
1400 à 2000 €/m² Fives, Mons (années 30).
1700 à 2400 €/m² Gambetta, Saint-Michel (ancien).
2500 à 2900 €/m² Saint-Maurice-Pellevoisin, la Madeleine (années 1930).

Les propriétaires lillois n'ont pas fini de broyer du noir. Déjà, fin 2011, ils ont dû subir l'effondrement des transactions (– 30%) et un premier recul des prix (– 5% sur un an). Comme pour ce trois-pièces du quartier Wazemmes, acheté 125000 euros en 2009 et tout juste revendu 117000 euros. Cela ne devrait pas s'arranger en 2012, avec un repli anticipé des prix de 7%. Il faut dire qu'au-delà de 200000 euros de budget les candidats à l'achat préfèrent désormais s'installer dans une petite maison en périphérie, à Mons-en-Barœul, Lomme ou Croix.

A noter que certains biens échappent encore à la purge, comme ceux à rénover, prisés des primo-accédants, mais surtout les petites surfaces, dont les prix pourraient s'apprécier de 5% avant la fin de l'année 2012. C'est ainsi qu'à Euralille un studio de 22 mètres carrés est parti en quelques jours à 91000 euros, soit au prix record de 4135 euros le mètre carré.

B.S.

LYON

STUDIO (25 m²)
3800 à 4200 €/m² Part-Dieu (copropriété récente), IIIe arrondissement (bel ancien).
4500 à 4900 €/m² Lycée du Parc, Croix-Rousse (bel anc.).

Hors biens à rénover et petites surfaces, la tendance est à la baisse à Lille: quartier Wazemmes, un trois-pièces acheté 125000 euros en 2009 vient de partir à 117000 euros.

2 PIÈCES (50 m²)
2200 à 2700 €/m² Gerland, Vaise (années 60 et 70).
2800 à 3300 €/m² Presqu'île (ancien).
3500 à 3800 €/m² Préfecture, facs de médecine (bel ancien).

3 PIÈCES (70 m²)
2000 à 2500 €/m² VIIe arr., Villeurbanne-Flachet (ancien).
2700 à 3200 €/m² Part-Dieu est, Villeurbanne-République (récent).
3400 à 3900 €/m² Croix-Rousse, Monplaisir (ancien).

4 PIÈCES (95 m²)
2000 à 2500 €/m² Vaise, Gerland, Point-du-Jour (années 70).
3300 à 3800 €/m² IIIe arr. (années 70 et 80).
4600 à 5100 €/m² VIe arrondissement, quai du Rhône, Croix-Rousse (récent).

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

acheteurs reprennent partout la main

5 PIÈCES (120 m²)
2100 à 2500 €/m² Gerland, Montchat (anc.).
3200 à 3800 €/m² Part-Dieu est (années 80).
4000 à 4500 €/m² Préfecture, plateau Croix-Rousse (anc.).

Des délais de vente passés de quinze jours à deux mois et des stocks en hausse de 25%: depuis l'automne 2011, le marché lyonnais patine. Et, même si, pour l'instant, les prix se sont stabilisés, ils pourraient céder jusqu'à 5% d'ici à cet été. C'est déjà le cas dans l'est du IIIe arrondissement, pour les biens récents. Dans d'autres quartiers excentrés (Gerland, Vaise ou Confluence), la facture ne dépasse déjà plus les 3000 euros le mètre carré. C'est pile sous cette limite que s'est négocié un trois-pièces de 65 mètres carrés, proche du métro, avenue Jean-Jaurès.

Ailleurs, la marge de négociation est plus serrée. «Moins de 3% sur les biens standards», note Thibault di Palma, gérant de l'agence Orpi La Part-Dieu. Elle est même nulle sur les logements de qualité, telle cette villa de 200 mètres carrés, à Montchat, partie au prix affiché de 900000 euros. Quant au IVe arrondissement, il devrait être l'un des rares à voir sa cote s'apprécier, de 4 à 5%, à condition que le bien soit situé dans un immeuble canut typique de la Croix-Rousse. *Sébastien Pierrot*

MARSEILLE

STUDIO (20 m²)
1800 à 2900 €/m² Le Canet, Saint-Barthélemy (années 60 et 70).
2700 à 3400 €/m² La Plaine (récent), le Panier (anc.).
3200 à 4900 €/m² Vieux-Port (XIXe), Prado (années 70 et 80).

2 PIÈCES (40 m²)
1600 à 2700 €/m², Chutes-Lavie (anc.).
2500 à 3200 €/m² Sainte-Marguerite (ancien), Montolivet (années 60).
3000 à 4700 €/m² Roucas-Blanc (années 50), Vauban (an. 80).

3 PIÈCES (65 m²)
1400 à 2500 €/m² Belsunce (anc.). quartiers nord (semi-récent).
2300 à 3000 €/m² Baille (début XXe), l'Estaque (an. 70).
2800 à 4500 €/m² Grand-Saint-Giniez (an. 60), Endoume (anc.).

4 PIÈCES (80 m²)
1300 à 2400 €/m² Belle-de-Mai (an. 60-70), Saint-Charles (ancien).
2200 à 2800 €/m² Montolivet, La Plaine (semi-récent).
2700 à 4800 €/m² Vieux-Port (an. 50), Longchamp (début XXe).

5 PIÈCES (100 m²)
1300 à 2400 €/m² Saint-Lazare (ancien).
2300 à 2800 €/m² Notre-Dame-du-Mont-Cours-Julien, Baille (début XXe).
2800 à 4900 €/m² Périer (récent), Roucas-Blanc (ancien).

Après avoir augmenté de 6% entre les étés 2010 et 2011, les prix commencent à s'infléchir sur les bords de la Méditerranée, dans les quartiers populaires (Belle-de-Mai, Chutes-Lavie) comme dans ceux prisés des classes moyennes (Chave, Sébastopol). «Les biens des années 1970, en particulier, souffrent de la concurrence du neuf, affiché à un prix compétitif», note Magalie Jean, directrice de l'Agence du village. Le propriétaire de ce trois-pièces de 55 mètres carrés situé boulevard Chave a ainsi dû patienter cinq mois avant de le céder avec 13% de rabais, à 110000 euros. Seuls les arrondissements cotés (du VIe au VIIIe) résistent encore à cette morosité. Le prix du mètre carré y démarre à 3400 euros pour un appartement en bon état, tel ce deux-pièces de 38 mètres carrés, rue de la Gorge, vendu 130000 euros. Et grimpe jusqu'à 6500 euros pour les maisons de village début XXe du Roucas-Blanc ou de la Corniche. *Anne Cagan*

MONTPELLIER

STUDIO (20 m²)
2500 à 3000 €/m² Celleneuve, les Aubes (années 1960).
3000 à 3500 €/m² Saint-Martin, la Chamberte (an. 80).
3500 à 4500 €/m² Richter, Odysseum (années 90).

2 PIÈCES (40 m²)
2000 à 2500 €/m², Figuerolles (an. 60 et 70).
2500 à 3500 €/m² Comédie, Antigone (an. 80).
3500 à 5400 €/m² Richet (années 90), Port-Marianne (années 2000).

3 PIÈCES (65 m²)
2000 à 3000 €/m² St-Martin, Alco (an. 60).
2700 à 3500 €/m² Beaux-Arts (an. 50), Comédie (anc.).
4300 à 4700 €/m² Parc-Marianne, La Lironde (moins de 5 ans).

4 PIÈCES (80 m²)
1800 à 2400 €/m² Alco, Estanove (an. 60).
2400 à 3200 €/m² Hôpitaux-facultés (années 70), Ecusson (ancien).
4200 à 4500 €/m² La Lironde (moins de 5 ans), Odysseum (an. 90).

5 PIÈCES (110 m²)
2000 à 2500 €/m² La Martelle, les Aubes (années 1960).
2800 à 4000 €/m² Hôpitaux-facultés, Aiguelongue (villas).
4200 à 4700 €/m² Richter, berges du Lez (années 90).

C'est le calme avant la tempête dans la capitale héraultaise. Pariant sur un recul des prix, les acheteurs ont déserté les agences dès la fin 2011, faisant chuter de moitié le nombre de transactions et gonfler les stocks de 20%. De quoi générer une correction de l'ordre de 10% d'ici à la fin 2012. Ce vendeur d'un deux-pièces de 53 mètres carrés, à Port-Marianne, en a eu un avant-goût: il s'est résolu à le céder 215000 euros, au lieu des 240000 euros espérés.

Le recul devrait être prononcé à la Martelle, la Chamberte ou Estanove, autant de quartiers excentrés de l'ouest, où les prix avaient grimpé deux fois moins vite qu'ailleurs. A l'inverse, le centre-ville devrait limiter la casse. A l'image de cette maison de 193 mètres carrés, avec garage et jardin de 230 mètres carrés, à l'Ecusson, partie sans peine à 680000 euros. *B.S.*

NANTES

STUDIO (25 m²)
2100 à 2600 €/m² Dalby (années 60 à 80), République (an. 50 et 60).
2400 à 2900 €/m² Facs (an. 70), Talensac (début XXe).
2900 à 3400 €/m² Place Graslin ou Royale, 50-Otages (anc.).

Hausse probable des prix dans la ville, en moyenne, d'ici fin 2012.

Baisse probable des prix dans la ville, en moyenne, d'ici fin 2012.

Stagnation probable des prix dans la ville, en moyenne, d'ici à fin 2012.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

2 PIÈCES (40 m²)
2 000 à 2 500 €/m² Dalby (années 60 à 80), Doulon (années 70 et 80).
2 400 à 2 900 €/m² Saint-Donatien, Talensac (ancien).
2 800 à 3 500 €/m² Hypercentre (anc.), Américains (an. 80-90).

3 PIÈCES (65 m²)
2 000 à 2 500 €/m² Eraudière (an. 80 à 2000).
2 500 à 3 000 €/m² Saint-Donatien (anc. sans cachet).
3 000 à 3 500 €/m² Nouveau palais de justice (récent), parc de Procé (années 80 et 90 avec vue).

4 PIÈCES (80 m²)
2 000 à 2 500 €/m² Beaulieu, Doulon (années 70 et 80), Zola (années 70).
2 600 à 3 300 €/m² St-Félix (an. 80), hypercentre (hauss.).
3 000 à 3 500 €/m² Talensac (récent), jardin des Plantes (an. 2000).

5 PIÈCES (110 m²)
2 000 à 2 500 €/m² Beaulieu (an. 70 et 80).
2 600 à 3 200 €/m² Saint-Pasquier, Monselet, Sainte-Thérèse (après-guerre ou années 80 et 90).
3 200 à 3 700 €/m² Bords de l'Erdre, place Graslin (récent).

Dans la cité des Ducs, les propriétaires font de la résistance depuis septembre 2011. Et cela devrait durer, au moins jusqu'à la fin de l'été prochain. Les acheteurs semblent en effet toujours prêts à débourser en moyenne 3 500 euros le mètre carré pour un bien standard à l'intérieur des boulevards. Et tout juste un peu moins (2 500 à 3 000 euros le mètre carré) s'il date des années 1960 ou 1970. Comme pour ce trois-pièces de 67 mètres carrés datant de 1972, rue Dobrée, qui vient de filer à 200 000 euros (2 985 euros le mètre carré). Même les biens en très mauvais état partent au prix affiché. Boulevard de la Liberté, à Chantenay, un premier étage de 55 mètres carrés a ainsi trouvé preneur pour 120 000 euros (2 180 euros le mètre carré). Seule exception à cette stabilité : les logements haut de gamme. «Leurs prix ont monté trop haut l'an passé et devraient s'ajuster», lance Laurent Macé, gérant des agences Square Habitat. Déjà, les appartements haussmanniens du centre-ville, comme ceux, récents, des bords de l'Erdre, peinent à se vendre à plus de 4 000 euros le mètre carré, seuil qu'ils avaient franchi début 2011. *Tiffany Blandin*

A Nice, dans les quartiers prisés des primo-accédants (ici, Pasteur), les rabais ne dépassent pas 2 à 3%.

NICE

STUDIO (25 m²)
2 500 à 4 000 €/m² Saint-Roch (an. 70 et 80), bd de la Madeleine (récent).
4 000 à 5 000 €/m² Fac de lettres, vieux Nice (ancien).
5 100 à 8 000 €/m² Vieux Nice (bel ancien), Le Port (an. 60 et 70).

2 PIÈCES (40 m²)
2 500 à 3 600 €/m² Pasteur, route de Turin (années 70).
3 600 à 4 700 €/m² Fabron, Riquier (an. 60), Sainte-Marguerite, Caucade (an. 60 et 70).
4 700 à 6 500 €/m² Musiciens (ancien), Gairaut (récent).

3 PIÈCES (65 m²)
2 400 à 3 500 €/m² Gambetta (ancien), St-Augustin (années 70).
3 500 à 4 600 €/m² Bd de Cessole, la Lanterne (an. 80).
4 600 à 7 000 €/m² Promenade des Anglais, Bassin Lympia (années 70 et 80).

4 PIÈCES (80 m²)
2 250 à 3 400 €/m² Las Planas, route de Bellet (années 70).
3 400 à 4 450 €/m² Californie (années 60), Cimiez, Saint-Barthélemy (années 80).
4 450 à 7 500 €/m² Mont-Boron, le Carré-d'Or (Belle Epoque).

5 PIÈCES (110 m²)
2 200 à 3 300 €/m² St-Roch, l'Ariane (an. 70).
3 300 à 4 400 €/m² Nice nord (ancien), Lépante-Wilson (années 70).
4 400 à 7 700 €/m² Promenade des Anglais (années 50 et 60).

Les belles heures du marché niçois (8% de hausse entre les étés 2010 et 2011) appartiennent au passé. Le nombre de ventes a en effet fondu de 30% au dernier trimestre 2011 et des baisses de prix apparaissent. Premiers biens à trinquer : ceux en rez-de-chaussée ou proches d'artères bruyantes comme le boulevard de la Madeleine, sur lesquels des rabais de 10% sont fréquents. Bien qu'entièrement rénové, ce quatre-pièces de 108 mètres carrés, près de la fac de lettres, n'est parti qu'au bout de dix mois et après un rabais de 15% sur son prix intial de 510 000 euros.

Les quartiers prisés des primo-accédants, de Saint-Roch et Riquier à Pasteur ou Gambetta, sont aussi touchés, mais de façon moindre (2 à 3% de rabais). Même les coins huppés, comme Cimiez, pourraient bientôt craquer. «Pour l'instant, plutôt que de baisser leurs prix, les propriétaires préfèrent retirer leurs biens des agences. Du coup, le marché est bloqué», assure ainsi Christophe Tolosa, d'Orpi Viazur. Le retour d'une clientèle étrangère aisée devrait toutefois assurer la stabilité de la Promenade des Anglais et des quartiers chics du Mont-Boron et du Carré-d'Or. Le mètre carré s'y négocie toujours à 6 000 euros environ, avec des pics à 9 000 euros dans les logements récents avec vue sur mer. *A.Ca.*

RENNES

STUDIO (25 m²)
1 800 à 2 500 €/m² Cleunay (années 60), Patton (an. 80 à 2000).
2 300 à 3 000 €/m² Jeanne-d'Arc (an. 60 et 70).
2 600 à 3 300 €/m² Centre-ville, Saint-Hélier (ancien).

Les petites maisons anciennes des Chalets, à Toulouse, échappent pour l'instant à la morosité du marché.

2 PIÈCES (35 m²)
1 300 à 2 000 €/m² Bourg-l'Evêque (an. 70).
1 800 à 2 500 €/m² Jeanne-d'Arc (années 60 et 70), Patton, les Gayeulles (années 1980 à 2000).
2 100 à 2 900 €/m² Centre-ville, Saint-Hélier (ancien).

3 PIÈCES (65 m²)
1 800 à 2 600 €/m² Sacrés-Cœurs, Sainte-Thérèse (années 50 et 60).
2 100 à 2 900 €/m² Centre-ville, Saint-Hélier (ancien).
2 500 à 3 400 €/m² Cité judiciaire, Thabor (années 90).

4 PIÈCES (80 m²)
1 500 à 2 500 €/m² Cleunay (récent), Jeanne-d'Arc (années 60 et 70).
2 200 à 3 200 €/m² Centre-ville, Saint-Hélier (ancien).
2 600 à 3 500 €/m² Sévigné, Cité judiciaire (années 90).

5 PIÈCES (110 m²)
1 300 à 2 300 €/m² Cleunay (récent).
2 000 à 2 600 €/m² Patton (années 80 à 2000).
2 200 à 3 200 €/m² Centre-ville, Saint-Hélier (ancien).

Le marché commence à coincer dans la capitale bretonne. «Méfiants, certains acquéreurs vont jusqu'à annuler leurs promesses de vente !», s'inquiète Isabelle Le Roy, de l'agence Square Habitat. Quand ils ne se rétractent pas, ces mêmes acheteurs exigent de gros rabais et finissent le plus souvent par les obtenir. C'est ainsi que les immeubles anciens, en mauvais état, se négocient 10% moins

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes

Capital
13 RUE HENRI BARBUSSE
92624 GENEVILLIERS - 01 73 05 45 45

MARS 12
Mensuel
OJD : 322534

Surface approx. (cm²) : 12526
N° de page : 102

cher que début 2011, tandis que la baisse atteint 15% pour les biens des années 1960 et 1970, aux charges élevées. Ceux-ci partent désormais à des prix compris entre 1500 et 2000 euros le mètre carré. A l'image de ce trois-pièces de 66 mètres carrés, pourtant refait à neuf, square Edouard-Herriot, qui n'a coûté que 120000 euros à son nouveau propriétaire (1820 euros le mètre carré).

Globalement, les prix devraient toutefois stagner dans les prochains mois, grâce à la bonne tenue du centre-ville. Autour de la place de Bretagne, du Triangle-d'Or, ou près de la Cité judiciaire, le mètre carré se négocie toujours autour de 2600 euros. Rue de la Quintaine, un quatre-pièces de 95 mètres carrés dans un immeuble datant de 1990 vient ainsi de partir sans délai à 240000 euros, soit 2525 euros le mètre carré. *T.B.*

STUDIO (25 m²) **1800 à 2000 €/m²** Esplanade, Meinau (récent). **2200 à 2600 €/m²** Neudorf (années 70). **2900 à 3200 €/m²** Petite-France (XVIe siècle).

2 PIÈCES (50 m²) **1700 à 2125 €/m²** Koenigshoffen (an. 70). **2200 à 2750 €/m²** Wacken, Musau (récent). **2300 à 2800 €/m²** Centre-ville (ancien).

3 PIÈCES (70 m²) **1400 à 1600 €/m²** Neuhoff, Poteries (récent). **1700 à 1900 €/m²** Neudorf, quartier des XV (beau récent). **2000 à 2150 €/m²** Robertsau (atypique).

4 PIÈCES (90 m²) **1300 à 1550 €/m²** Hautepierre (an. 60). **1900 à 2200 €/m²** Robertsau, Neudorf (bel anc.). **2300 à 2700 €/m²** Hypercentre (bel ancien).

5 PIÈCES (110 m²) **1800 à 2200 €/m²** Musau, Meinau (an. 70). **2200 à 2400 €/m²** Neudorf (récent). **2500 à 2900 €/m²** Robertsau (récent).

Le second semestre 2011 a été catastrophique dans la capitale alsacienne. «Les primo-accédants ont disparu du marché», note Marc Killinger, propriétaire de trois agences Laforêt. Il est logique, dès lors, que les stocks aient enflé et que les prix aient dévissé de 10% en six mois. Témoin ce trois-pièces de 71 mètres carrés, dans une belle copropriété des années 1970 du quartier de Koenigshoffen, récemment vendu 125000 euros. Début 2011, le même bien aurait trouvé preneur à 140000 euros.

Même les grandes surfaces, d'ordinaire très recherchées, souffrent. Exemple avec ce superbe cinq-pièces de 100 mètres carrés, avenue François-Mitterrand, doté d'une terrasse de 60 mètres carrés. Affiché à 245000 euros, il cherche preneur depuis six mois, et son prix devra sans doute lui aussi s'ajuster. Seuls quartiers à ne pas craquer: le centre-ville, la Robertsau, ou encore le Neudorf, où, à deux pas du centre-ville en tramway, les prix se maintiennent entre 2500 et 3000 euros le mètre carré.

Un plafond atteint, avenue Jean-Jaurès, par ce duplex avec terrasse, de 75 mètres carrés, datant des années 1980, vendu 220000 euros. Mais que les acquéreurs ne reportent pas pour autant leur projet: dans ces quartiers, les vendeurs, méfiants, commencent à retirer leurs biens du marché, restreignant l'offre. Et, de l'avis de la plupart des agents, les prix y sont désormais au plancher. *S.P.*

STUDIO (20 m²) **1500 à 2500 €/m²** Soupetard, le Mirail (an. 60). **2500 à 3500 €/m²** Saint-Cyprien (bel anc. ou récent), Minimes (années 80 et 90). **3400 à 4300 €/m²** Saint-Aubin (an. 90), Capitole (bel ancien).

2 PIÈCES (40 0m²) **1300 à 2300 €/m²** La Reynerie (semi-récent), Empalot (années 70). **2300 à 3200 €/m²** Amidonniers (début XXe), Saint-Michel (années 90). **3200 à 4000 €/m²** Carmes (bel ancien), Côte-Pavée (récent).

3 PIÈCES (65 m²) **1100 à 2100 €/m²** Bourrassol, Bagatelle (années 60). **2200 à 3000 €/m²** Saint-Agne (années 90), Bonnefoy (années 70). **3000 à 3800 €/m²** Busca (an. 90), Saint-Etienne (bel ancien XIXe).

4 PIÈCES (80 m²) **1000 à 2000 €/m²** Mirail, Bordelongue (années 60). **2000 à 2800 €/m²** Borderouge (an. 95-2000), Saint-Michel (années 60). **2800 à 3700 €/m²** Compans-Caffarelli (années 2000), Bourse (bel ancien début XXe).

5 PIÈCES (100 m²) **1000 à 2000 €/m²** Les Pradettes, Casselardit (années 60-70). **2000 à 2900 €/m²** Saint-Cyprien, Bonnefoy (années 70). **2900 à 3700 €/m²** Saint-Aubin (début XXe), Carmes (XIXe).

L'heure des soldes a sonné dans la périphérie toulousaine. Les prix y ont déjà dégringolé de 5 à 10% en six mois, notamment au Mirail, où les immeubles des années 1960 et 1970 se négocient désormais sous la barre des 1500 euros le mètre carré. Si l'arrivée du tramway, prévue pour fin 2013, soutient encore le marché aux Arènes, à la Croix-de-Pierre et au Fer-à-Cheval, partout ailleurs la sanction est sévère pour les investisseurs qui inondent le marché de leurs appartements achetés avec un coup de pouce fiscal voici dix ans. Exemple avec ce trois-pièces de 60 mètres carrés, dans une résidence avec balcon, parking et même piscine, à Borderouge: proposé à 160000 euros, il a traîné plus de sept mois en vitrine, avant de partir à 125000 euros.

Cette morosité épargne pour l'instant le centre-ville, qui attire à nouveau la clientèle aisée. A l'intérieur des grands boulevards, vers les Chalets ou encore le Busca, les prix auraient même tendance à grimper, notamment pour les maisons. L'une d'elles, typique, rue Cabanel, a ainsi trouvé preneur à 231000 euros, soit 4200 euros le mètre carré. «Les petites surfaces, prisées des investisseurs, suivent la même direction», assure Jérôme Miral, de l'agence Orpi Toulouse Transactions. Ainsi, dans le quartier de Saint-Michel, un studio de 29 mètres carrés dans un immeuble de 1990 avec parking et ascenseur a changé de mains pour 101000 euros (3480 euros le mètre carré), soit 30% de plus que la moyenne du secteur. Reste que la tendance pourrait vite s'essouffler, les agences notant ces derniers mois une réduction de 5 à 10% du budget moyen des acquéreurs. *A.Ca.*

Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Bordeaux: Cabinet Bedin, Century 21 Talent Immobilier. Lille: Descampiaux-Dudicourt, Immocarré. Lyon: Laforêt Immobilier, Orpi. Marseille: Century 21 Longchamp Immobilier, Orpi Agence du village, Orpi AIMH. Montpellier: Cap Immo Languedoc, Colinimmo, ERA Languedoc, Vidal Immobilier. Nantes: AJP Immobilier centre, Square Habitat. Nice: Century 21 Lafage Transactions, Orpi Viazur. Rennes: Guenno Immobilier, Square Habitat. Strasbourg: Laforêt Immobilier. Toulouse: Midi Transactions, Orpi Toulouse Transactions.

Hausse probable des prix dans la ville, en moyenne, d'ici fin 2012.

Baisse probable des prix dans la ville, en moyenne, d'ici fin 2012.

Stagnation probable des prix dans la ville, en moyenne, d'ici fin 2012.

Eléments de recherche : Toutes citations : - BARNES ou BARNES INTERNATIONAL : société de transactions immobilières - THIBAUD DE SAINT-VINCENT : président de Barnes